

**GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSdorf**

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

**Teil 2 der B E G R Ü N D U N G**

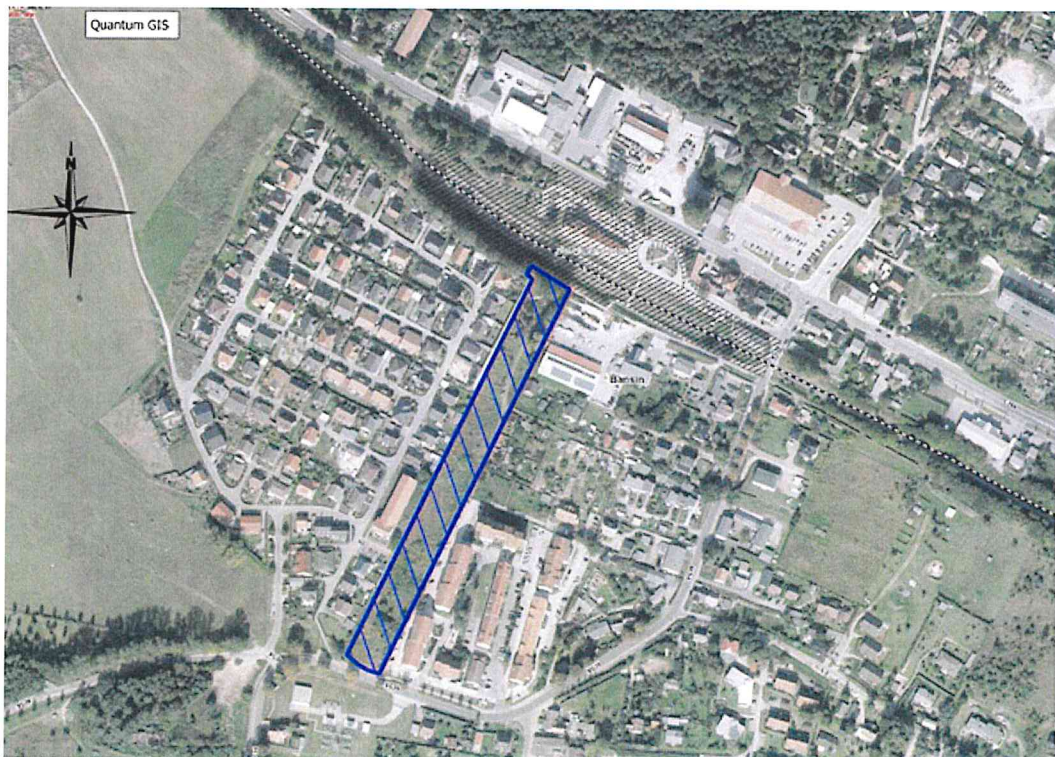
**U M W E L T B E R I C H T**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 61**

**„2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

**Beim großen Krebssee“**



**GEÄNDERTE ENTWURFSFASSUNG VON 05-2020**

## 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<br>Umweltschutzes .....                                                                                                                                                                            | 3         |
| 1.3      | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme<br>und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....                                                                                                                                           | 6         |
| 1.4      | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie<br>sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....                                                                                                                                                  | 7         |
| 1.5      | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch<br>Unfälle oder Katastrophen) .....                                                                                                                                                            | 8         |
| 1.6      | Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter<br>Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug<br>auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die<br>Nutzung natürlicher Ressourcen..... | 8         |
| 1.7      | Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der<br>geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....                                                                                                                                        | 8         |
| 1.8      | Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien .....                                                                                                                                                                                                                  | 9         |
| <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.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| 2.1.4    | Schutzgut Klima und Luft.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 14        |
| 2.1.5    | Schutzgut Landschaftsbild.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 14        |
| 2.1.6    | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                                                                                                                                          | 15        |
| 2.1.7    | Schutzgut Flora/ Fauna .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 16        |
| 2.1.8    | Biologische Vielfalt .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 19        |
| <b>3</b> | <b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER<br/>PLANUNG.....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>19</b> |
| 3.1      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....                                                                                                                                                                                                                         | 19        |
| 3.2      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....                                                                                                                                                                                                                         | 23        |
| 3.3      | Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche .....                                                                                                                                                                                                                                  | 24        |
| 3.4      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser.....                                                                                                                                                                                                                         | 25        |
| 3.5      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....                                                                                                                                                                                                                    | 27        |

|          |                                                                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.6      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild.....                                              | 28        |
| 3.7      | Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                              | 29        |
| 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<br/>NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>   | <b>33</b> |
| <b>5</b> | <b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR<br/>DIE WAHL .....</b>                  | <b>36</b> |
| <b>6</b> | <b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN<br/>VERFAHREN.....</b>                          | <b>37</b> |
| <b>7</b> | <b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN<br/>UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b> | <b>38</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 Heringsdorf hat am 20.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 10.220 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin ist seit dem 06.03.2002 rechtskräftig. In diesem sind die Flächen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 als private Grünfläche ausgewiesen, da sie nicht in das Baulandumverlegungsverfahren einbezogen werden sollten. Nunmehr haben die Eigentümer der Grundstücke an die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf einen Antrag auf Überplanung der Plangebietsflächen mit Wohnbebauungen gestellt.

Als Nutzungsart wird laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO benannt.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Plangebietes ist lediglich eine einreihige Wohnbebauung möglich. Zugelassen werden wahlweise Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Mindestparzellengröße für Einzelhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>, für die Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup>. Damit sind im Bereich der Wohnbauflächen Einzelhausbebauungen auf maximal 14 Grundstücken und Doppelhausbebauungen auf maximal 12 Grundstücken möglich. Je Einzelhaus sind maximal 2 Dauerwohnungen sowie je Doppelhaushälfte eine Dauerwohnung zulässig. Somit kann im Plangebiet bei einer vollständigen Umsetzung von maximal 28 Dauerwohnungen ausgegangen werden.

Neben Wohnnutzungen sind auch untergeordnete Anlagen zulässig, die der Infrastruktur des Plangebietes dienen und auf den Bedarf und die Größe des Plangebietes ausgerichtet sind. Auch Nutzungen, die nachbarschaftsverträglich und dem Dauerwohnen untergeordnet sind, wie Räume für Freiberufler, sind zulässig. Ferienwohnungen sind zum Ausschluss möglicher Konflikte mit den Dauerwohnungen nicht zugelassen.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% zugelassen werden.

Für die geplanten Wohngebäude wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohnbebauungen auch hinsichtlich der Höheneinordnung in die vorhandene Siedlungsstruktur und die vorhandenen Wohnbebauungen im nahen Umfeld einfügen.



Um ein klares Gestaltungskonzept zu verfolgen und eine gewünschte städtebauliche Qualität der Wohnbebauungen zu erreichen, sollen die Wohngebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Süden über die Kreisstraße 39 („Dorf Bansin“). Die innere Erschließung des Wohngebietes ist über eine an der östlichen Grenze des Plangebietes einzuordnende Planstraße mit Wendeanlage gewährleistet. Die einzelnen Wohnparzellen werden über die Planstraße, die als Mischfläche in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden soll, erschlossen. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als private Verkehrsfläche gewidmet.

Die Wendeanlage wird im Norden eingeordnet und weist einen Radius von 11,0 m auf. Die nördliche Begrenzung der Wendeanlage ist einzuzäunen und soll zusätzlich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen werden. Der an der Grenze zum Baumarkt verlaufende Weg soll nördlich des Plangebietes weiterführen und über das Flurstück 178 anbinden. Die Teilfläche des Flurstücks wurde in der Ursprungssatzung als Grünfläche und Pflanzfläche ausgewiesen. Zur Anbindung an den vorhandenen Weg erfolgt für den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 befindenden Bereich die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

Die medienseitige Erschließung des Wohngebietes erfolgt über neu zu verlegende Leitungen innerhalb der Planstraße.

Um den Eigentümern der zukünftigen Wohngrundstücke gestalterische Freiheiten hinsichtlich der Begrünung einzuräumen, wurden lediglich Festsetzungen zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeiner Form gemacht. Als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Ersatz für Baumfällungen sind auf den privaten Grundstücken insgesamt 25 Baumpflanzungen in definierter Pflanzqualität nachzuweisen und diese dauerhaft zu erhalten.

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

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Geltungsbereich                            | 10.220 m <sup>2</sup>      |
| davon                                      |                            |
| • <b>Grundstücksflächen</b> (Nettobauland) | <b>7.543 m<sup>2</sup></b> |
| • <b>Verkehrsflächen</b>                   | <b>2.497 m<sup>2</sup></b> |
| davon                                      |                            |
| - private Planstraße                       | 2.455 m <sup>2</sup>       |
| - öffentlicher Geh- und Radweg             | 42 m <sup>2</sup>          |
| • <b>Fläche mit Geh- und Leitungsrecht</b> | <b>156 m<sup>2</sup></b>   |
| • <b>Maßnahmenfläche Artenschutz</b>       | <b>24 m<sup>2</sup></b>    |

## 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. 61                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziele der Fachgesetze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>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>- Darstellung der mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sowie Festlegung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Bilanzierung des Eingriffs und Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel</p> <p>„...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p> | <p>- Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die gemäß Bebauungsplan Nr. 6 „Beim großen Krebssee“ der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin errichteten Wohnbebauungen an und bildet damit eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur. Es handelt sich hierbei um eine kleinteilige Wohnbebauung, die aufgrund der geringen Breite des Plangebietes nur einreihig erfolgen kann.</p> <p>- Mit der Festlegung einer GRZ von 0,4 und einer Mindestgröße der Wohngrundstücke für Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen wird das Maß der Versiegelungen begrenzt.</p> <p>- Mit den Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemindert.</p> |
| <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>                                                                                                                                                        | <p>- Die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten wie die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die geplanten Wohnbebauungen ergeben sich keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen.</p> <p>- Für das Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen                                              | Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 61                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziele der Fachgesetze</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                           | 61 wurde für das Bebauungsplangebiet eine Schalltechnische Beurteilung vorgenommen, die unter Berücksichtigung der aktuellen standörtlichen Bedingungen erfolgte. Analysiert wurden der Verkehrslärm durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr auf der Kreisstraße 39 und der Landesstraße 266 sowie der Gewerbelärm durch den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Baustoffhandel sowie das Umspannwerk im Süden. Durch die benannten Emissionsquellen sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionswerte der TA Lärm zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden. |
| Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V                                                         | - keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gemeindlicher Gehölzschutz gemäß Satzung der Gemeinde Heringsdorf zum Schutz des Gehölzbestandes          | - Im Plangebiet befindet sich gemeindlich geschützter Baumbestand, für den eine Fällung nicht vermeidbar ist. Das Ersatzerfordernis wurde ermittelt und ist im Plangebiet umzusetzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V                                                         | - keine gesetzlich geschützte Allee betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V                                                         | - keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG | - Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Amphibien) sowie zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume getroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG                                                                    | - keine FFH- und EU- Vogelschutzgebiete betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG                                                              | - keine Landschaftsschutzgebiete im Plangeltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wald gemäß § 2 LWaldG M-V                                                                                 | - keine Waldflächen betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG                                                   | - Das Vorhaben wird in der Trinkwasserschutzzone III umgesetzt. Die daraus resultierenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen                                                                                                                                                                                           | Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 61                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziele der Fachgesetze</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | beachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG</p> <p>„...1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens zu behindern...“</p> | <p>- Im Plangebiet wird das Maß der Versiegelungen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein Mindestmaß begrenzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Belagsarten zu wählen, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Bereicherung des Grundwassers weiterhin möglich sind.</p> |

| Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen                                                                                                                                                                                                                                        | Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 61                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziele der Fachplanungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>4.1 (5) LEP M-V- Siedlungsentwicklung</p> <p>„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Ist dies nachweislich nicht umsetzbar, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“</p> | <p>- Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in Anbindung an die vorhandenen Wohnbebauungen. Es handelt sich im Westen zudem um ein Wohngebiet, welches gemäß der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin entwickelt wurde. Somit orientieren sich auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 an die Festsetzungen, die die Gestaltung der Wohnbebauungen betreffen. Damit kann eine harmonische Ergänzung der geplanten Wohnbebauungen zur bestehenden Siedlungsstruktur sichergestellt werden.</p> |

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind die Plangebietsflächen als private Grünfläche ausgewiesen. Für die Gemeinde befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Bearbeitung. Hierzu wurde eine Analyse der im Gemeindegebiet vorhandenen bzw. geeigneten Wohnbauflächen vollzogen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 61 wurde als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen, da es sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen handelt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 61 werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.



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

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

An das Bebauungsplangebiet schließen südöstlich und westlich Wohnbebauungen sowie im Osten eine Kleingartenanlage an, die als schutzbedürftige Gebiete zu werten sind. Es handelt sich bei den Wohnbebauungen im Südosten um ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, die durch Gehölzanpflanzungen sowie siedlungstypische Begrünungen von den Plangebietsgrenzen abgegrenzt sind. Bei der Kleingartenanlage handelt es sich um eine kleinteilige Anlage, die sich weiterhin in Nutzung befindet. Bei den Wohnbebauungen westlich des Plangebietes handelt es sich um ein Wohngebiet, welches auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Beim großen Krebssee“ der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin entwickelt wurde. Es handelt sich hierbei zumeist um Einzelhausbebauungen, die durch verkehrsberuhigte Straßen erschlossen sind. Im Süden des benannten Wohngebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, in dem sich betreute Wohnungen befinden.

Die benannten, das Plangebiet umgebenden Nutzungen, haben identische Schutzbedürftigkeiten wie die geplanten Wohnnutzungen. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte ist nur eine einreihige Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Die Kapazitäten bleiben auf maximal 28 Dauerwohnungen begrenzt. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Räume für Freiberufler sollen zugelassen werden, soweit diese nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von Süden über die Kreisstraße 39. Die Planstraße wird an der östlichen Grenze des Plangebietes eingeordnet und als Mischverkehrsfläche angelegt. Es handelt sich hierbei um eine private Verkehrsfläche mit Unterlegung als verkehrsberuhigter Bereich.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen und der benannten Planinhalte kann ausgeschlossen werden, dass sich für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen abzeichnen.

Im Zuge der Bauausführung sind baubedingte Lärmemissionen nicht auszuschließen. Diese ergeben sich mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, haben die Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Kreisstraße 39 sowie im Norden durch die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn GmbH und die Landesstraße 266 begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände eines Baustoffhandels (Jacob Cement). Diese Nutzungen können Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Bebauungen des geplanten Wohngebietes haben. Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurden diese Auswirkungen untersucht und Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Wohnen festgelegt. Ausführliche Aussagen hierzu werden bei der Beschreibung der Auswirkungen für das Schutzgut Mensch getroffen.

#### **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 in dem geplanten Wohngebiet die üblichen privaten Abfälle anfallen. Darüber hinaus gehende Sonderabfällen können mit den geplanten Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom über die Abfallentsorgung (2016) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind auf jedem Grundstück in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen.

Um das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen, wurde am nördlichen Ende der Planstraße eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,0 m eingeplant.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt zum Abwasser. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist im Bankett zu sammeln und mittels einer Sickerstrang- bzw. Sickerschachanlage abzuleiten. Vor jeder Versickerungsanlage oder -anlagenteilabschnitt ist mindestens eine Sandfanganlage mit Tauchwand anzuordnen, um den Minimalschutz des Grundwassers nachzuweisen. Die besonderen Maßnahmen werden aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III erforderlich. Das auf den Privatgrundstücken anfallende

Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadloß gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens detailliert nachgewiesen.

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches ausschließlich dem Dauerwohnen dient. 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**

Aufgrund der bereits im Umfeld zum Bebauungsplangebiet bestehenden Nutzungen und der sich daraus ergebenden begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten sind weitere Vorhaben, die eine kumulierende Wirkung mit dem Planvorhaben haben, nicht zu erwarten. Zudem befinden sich im Umfeld keine Schutzgebietskulissen und Schutzobjekte, die eine besondere Umweltrelevanz haben.

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

Da die geplanten Kapazitäten für Wohnbebauungen auf maximal 28 Dauerwohnungen begrenzt bleiben, kann das Aufkommen von klimarelevanten Emissionen durch die Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die Versiegelungen auf den großzügig bemessenen Grundstücken werden durch die

Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt. Die kleinklimatischen Auswirkungen bleiben weitgehend auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche beschränkt.

Die Vorhaben sind gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben weitgehend keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche.

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

Im Plangebiet finden für Wohnhausbebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung. Für die äußere Gestaltung der Wohngebäude und Garagen wurden Festsetzungen getroffen, um den ortstypischen Baustil aufzunehmen und nicht gewollte Oberflächenmaterialien auszuschließen. Die Gestaltungsvorschriften wurden in Korrespondenz mit den Festsetzungen der Ursprungssatzung getroffen.

Als Dacheindeckungen ist Hartbedachung zulässig. Auch die Verwendung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

## **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 Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

##### Wohnen/ Wohnumfeld

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Standort im Ortsteil Bansin-Dorf. Das Plangebiet ist von einem Wohngebiet mit Einzelhäusern, einer Kleingartenanlage, mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie einem Baumarkt umgeben. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn mit sich anschließender Landesstraße 266 sowie im Süden von der Kreisstraße 39 und einem Umspannwerk.

Bei dem sich westlich an das Plangebiet anschließendem Wohngebiet handelt es sich vorrangig um Einzelhausbebauungen, die von einer Ringstraße (Kastanienring) und kleineren Wegen erschlossen wird. Hier befindet sich auch ein Spielplatz. Die Grünflächen auf den Wohngrundstücken haben sich in zunehmendem Maße entwickelt, so dass der Wohncharakter einen qualitativ hochwertigen Aufenthalt ermöglicht. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebiet, welches auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Beim großen Krebssee“ entwickelt wurde. Im südlichen Teil des Wohngebietes befindet sich eine Wohnanlage, in die betreutes Wohnen integriert ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ursprungssatzung wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung (1999) die Emissionsquellen Straßenverkehr auf der Landesstraße 266 und der Kreisstraße 39, der Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn, das Betriebsgelände des Baumarktes nordöstlich des Plangebietes, der Hundesportplatz westlich des Plangebietes sowie zwei Trafostationen des Umspannwerkes Bansin bewertet. Im Ergebnis des Gutachtens stellte sich heraus,



dass für Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie für Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 an keinem der untersuchten Immissionsstandorte überschritten wurden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wurde erneut eine Schalltechnische Beurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen standörtlichen Bedingungen erforderlich. Die Ergebnisse werden im Kapitel zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch ausgeführt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Nutzungen und Anlagen, die Funktionen für Erholungszwecke übernehmen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin wird der Plangeltungsbereich als private Grünfläche ausgewiesen. Die Flächen wurden kontinuierlich gemäht und in den letzten beiden Jahren aufgrund einer zunehmenden Fremdnutzung (Lagerung von Gartenabfällen) ackerbaulich bewirtschaftet.

#### Erholung und Freizeit

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum, der gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V eine besondere Eignung für das Natur- und Landschaftserleben hat.

Insbesondere die natürlichen Potentiale dieses reizvollen Landschaftsraumes begründen die Zuordnung des Gemeindegebietes zu diesem Eignungsgebiet. Gemäß dem Gutachten bietet der Untersuchungsraum günstige Voraussetzungen zur Förderung einer natur- und landschaftsverträglichen Erholungsnutzung und weist eine besondere Eignung für eine landschaftsgebundene Erholung auf. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Strukturen auf, die für eine landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) befindet sich das Gemeindegebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

#### **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. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, die von hoher bis sehr hoher funktionaler Bedeutung sind. Die Böden können jedoch aufgrund der ehemaligen und aktuellen landwirtschaftlichen Nutzungen bereits als anthropogen belastet eingestuft werden.

Für das Bauvorhaben wurde ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen erstellt. Dieses bestätigt unter einer ca. 0,2 m bis 0,6 m starken Mutterbodenschicht mit teils Aufschüttungen glaziale mineralische Lockergesteine. In den oberflächennahen Schichten wurde zum Teil Bauschutt vorgefunden. Nach Aussagen des Eigentümers des Grundstückes wurden zur Befestigung der Zufahrt zur Kleingartenanlage Restbaustoffe verwendet.

Bis zu den Endteufen zeigten sich nach der Mutterbodenschicht schwach kiesige, schwach grobsandige, sehr schwach bis stark schluffige, mäßig und stark mittelsandige Feinsande. Diese sind gelegentlich mit schwach kiesigen und schluffigen Bändern durchzogen. Die Sande liegen tiefgründig locker bzw. wechselnd mitteldicht. Die Sande des Untergrundes weisen eine mäßige bis gute Durchlässigkeit auf.

Eine Bohrung im mittleren Teil des Plangebietes im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sowie im nördlichen Teil wies im Wechsel mit den Sanden Schichten von Geschiebemergel auf, der oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert. Der feinkörnige, lehmige Boden wirkt stauend.

Das Plangebiet weist nur untergeordnet versiegelte Bodenflächen auf, bei denen von funktionalen Verlusten ausgegangen werden kann. Es handelt sich hierbei um eine Betonfläche im Zugangsbereich zum Plangebiet von der Kreisstraße 39 und dem Gehweg kommend. Auch der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Geh- und Radweg weist Befestigungen mit einem Pflasterbelag und damit vollständige Versiegelungen und Verluste von Bodenfunktionen auf.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden die Böden grob auf Kontaminationen untersucht. Bis auf einzelne Asbeststücke, bituminöse Massen und Abfall ergaben sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Bei der Bauausführung ist der Bodenaushub auf Auffälligkeiten zu beobachten.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten des LUNG M-V im Geltungsbereich des B- Planes nicht aus.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

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

Der Grundwasserflurabstand wird mit mehr als 10 m angegeben. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde bis zu den Endtiefen bis 6,0 m kein permanentes Grundwasser angetroffen. Temporäres Stau- und Schichtenwasser kann im Bereich der Lehmschichten nicht ausgeschlossen werden. Der Anteil der bindigen Bodenschichten an der Versickerungszone beträgt weniger als 20%.

Das Grundwasser wird gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt eingeschätzt.

Die Plangebietsflächen haben eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Altlastenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

#### **Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bansin/Ahlbeck und in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung. 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.

#### **Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (17,3 m bis 26,0 m über NHN) werden die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt. Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet nicht in einem Risikogebiet 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.

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

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage und des hohen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet. Die Grünflächen sowie die ruderalen Staudenfluren haben eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion. Die ackerbaulich genutzten Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Im abgeernteten Zustand haben diese Flächen jedoch eine klimabelastende Wirkung. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen.

Kleinteilige Versiegelungen kommen im Plangebiet lediglich im südlichen Teil vor. Die kleinklimatischen Auswirkungen durch Erwärmen oberflächennaher Luftschichten können an diesem Standort vernachlässigt werden. Die an das Plangebiet grenzenden Wohnbaunutzungen sowie Kleingärten weisen standörtlich Versiegelungen auf, deren negativen Auswirkungen auf das Klima durch die umgebenden Ortsbegrünungen jedoch weitgehend ausgeglichen werden können.

#### **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. Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die Bedeutung im Landschaftsraum, sondern auch das Erscheinungsbild im siedlungsnahen Bereich zu betrachten.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Der Geltungsbereich des B- Planes wird 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.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen innerörtlichen Standort im Ortsteil Bansin-Dorf. Das Plangebiet wird nördlich von der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn und einem daran entlangführenden Gehweg begrenzt. Es schließen sich östlich das Betriebsgelände eines dort ansässigen Baustoffhandels (Jacob Cement), eine Kleingartenanlage und mehrgeschossige Wohnbebauungen an. Westlich des Plangebietes befinden sich Einzelhausbebauungen sowie eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 errichtet wurden.

Das Plangebiet selbst wird in der Ursprungssatzung als private Grünfläche ausgewiesen und ackerbaulich bewirtschaftet bzw. gemäht. Die unbeanspruchten Randflächen weisen ruderale Staudenfluren auf, die immer stärker verbuschen. Insbesondere die nördlichen Ruderalfluren werden in zunehmendem Maße zur Ablagerung von Müll und Gartenabfällen genutzt und beeinträchtigen das Ortsbild.

Das Plangebiet weist keine landschaftsprägenden Elemente auf. Gehölze kommen lediglich im Randbereich außerhalb des Plangebietes vor.

Auf dem Flurstück 178 befinden sich wegebegleitende Gehölze aus Pappeln, Eichen und Ahorn. Die Gehölzfläche erstreckt sich zwischen der Bahntrasse und der Wohnbebauung am Kastanienring. Es handelt sich um eine markante Zäsur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt.

### **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 Sachgebietes Bauleitplanung Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich hierbei um die Fundplätze 5 und 6 in der Gemarkung Bansin.



Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 05.09.2019 zur Entwurfsfassung 03-2019 befindet sich nördlich des Plangebietes das Baudenkmal „Bahnhof mit Bedürfnisanstalt und Güterabfertigungsgebäude“.

### 2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

#### Biotop des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Dezember 2017 sowie im Januar 2018. 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. Bei einem Verlust oder bei Beeinträchtigungen des Biotops wird bei der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs ein durchschnittlicher Biotopwert eingestellt. Die Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwertes erfolgt gemäß Pkt. 2.1 der HzE.

Die Ursprungssatzung weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünfläche aus. Es handelt sich hierbei um eine ehemals landwirtschaftliche Nutzfläche, die über einen längeren Zeitraum kontinuierlich gemäht wurde. Die Grünfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und weist ein Artenpotential an Pflanzen auf, das typisch für Ackerflächen ist. Neben nitrophilen Pflanzenarten kommen Kräuter und Gräser vor, die den sandigen Standort tolerieren. Die benannten Grünflächen wurden gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V als **Sandacker (ACS)** kartiert. Die Biotopfläche ist von keiner naturschutzfachlicher Bedeutung und wird gemäß Anlage 3 der HzE („Hinweise zur Eingriffsregelung“) mit der Wertstufe 0 bewertet. Als durchschnittlicher Biotopwert ergibt sich ein Wert von 1,0.

In den Randflächen des Plangebietes, speziell in den östlichen Hangbereichen und an der nördlichen Grenze des Plangebietes, die von einer Mahd ausgenommen wurden, haben sich ruderales Hochstaudenfluren entwickeln können. Darin eingestreut befinden sich bereits einzelne Gehölzinitiale. Die Biotopflächen wurden dem Biotoptyp **Ruderales Hochstaudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** zugeordnet. Diese Biotop werden der Wertstufe 2 zugeordnet. In die

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Teilbereiche des Flurstückes 178 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg ausgewiesen. Der Weg, der in Richtung des Kastanienringes führt, soll an den vorhandenen Weg des Bahngrundstückes anbinden. Auf dem Flurstück 178 befinden sich wegebegleitende Gehölzflächen aus Pappeln, Ahorn und Eichen. In der Strauchschicht kommt flächenhaft die Schneebeere vor. Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst kommen keine gemeindlich und gesetzlich geschützten Bäume des Flurstückes 178 vor. Die Gehölzfläche wurde als **Siedlungsgehölz aus heimischen Arten (PWX)** kartiert und wird mit der Wertstufe 1 bewertet. In die Eingriffsberechnung geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Der entlang der Bahntrasse verlaufende und das Flurstück 178 querende unversiegelte Weg wurde separat dargestellt und entspricht dem Biotoptyp **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**. Eine gleichartige Biotopfläche wurde im Bereich der derzeitigen Zuwegung zum Plangebiet von der Kreisstraße 39 aus kartiert. Hier befinden sich unbefestigte Sandwege. Die Biotope werden mit der Wertstufe 0 bewertet. Da sie unversiegelt sind, wird ein Biotopwert von 1,0 in die Berechnung des Kompensationsbedarfs eingestellt.

Im Zugangsbereich zum Plangebiet befindet sich ein mit Betonplatten befestigter Wegeabschnitt. Dieser entspricht den Kriterien des **Wirtschaftsweges, versiegelt (OVW)** und ist von keiner naturschutzfachlichen Bedeutung. Aufgrund des vollständigen Versiegelungsgrades wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 0 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt.

In dem östlichen Hangbereich nahe dem Baumarkt befindet sich an der Grenze des Plangebietes ein Ahorn, der aufgrund des Stammumfanges von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, dem gemeindlichen Schutz unterliegt. Da zur Anlage der Verkehrsfläche Hangbefestigungen erforderlich werden und der Erhalt des Baumes aufgrund der Bautätigkeiten nicht gesichert werden kann, ist der Baum in die Bestandsdarstellung aufgenommen wurden. Eine Fällung des Baumes ist aufgrund der geplanten Lage der Straße und der Maßnahmen zur Hangsicherung unvermeidbar.

Außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen Grenze befinden sich einzelne Jungbaumbestände an Platanen. Die in der ursprünglichen Vermessung dargestellten Bäume können zwischenzeitlich nicht mehr dokumentiert werden. Die Kronen der verbliebenen Bäume reichen teilweise in den Plangeltungsbereich hinein. Schädigungen bzw. Veränderungen am Kronenhabitus durch nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen sind auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Das Kataster weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

### **Faunistischer Bestand des Plangebietes**

Eine Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V ergab keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten. Das Plangebiet wird dem Revierbereich/Quadranten des Rotmilans, Seeadlers sowie des Weißstorchs zugeordnet.

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wurde von einem Artenschutzbeauftragten ein Fachgutachten erarbeitet, welches auf konkrete Bestandsaufnahmen basiert. Weiterhin erfolgt eine Beschreibung des **faunistischen Bestandes** auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. 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 Mai bis Juli des Jahres 2017 durchgeführt.

Im Plangebiet gelangen Sichtbeobachtungen des Moor- und Grasfrosches sowie einer Erdkröte. Laubfrösche wurden nicht angetroffen, sind jedoch in den benachbarten Grünflächen und Gartenanlagen möglich. Das Plangebiet selbst wird nur sporadisch von **Amphibien** genutzt. Belege für **Reptilien** wurden nicht erbracht.

Verschiedene **Fledermausarten** nutzen das Plangebiet zeitweise als Nahrungshabitat. Dazu gehören die Zwerg-, Mücken-, Breitflügel-, Rauhhaut- und Fransenfledermaus sowie Braunes Langohr und Großer Abendsegler. Fledermausquartiere (Gebäude oder Höhlungen) weist das Plangebiet nicht auf.

Bei den im Plangebiet festgestellten **Vogelarten** handelt es sich um typische Arten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet sind. In den abgelagerten Totholzflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze wurde der Zaunkönig gesichtet, der hier ein Versteck und möglicherweise seinen Brutplatz hat. Das Plangebiet selbst wird aufgrund seiner Habitatausstattung kaum als Nahrungsquartier für Vögel genutzt. Die umgebenden Grünstrukturen bieten günstigere Möglichkeiten als Nahrungs- und Bruthabitate. Aufgrund der bestehenden ackerbaulichen Nutzungen kann das Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

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.

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzungen begrenzt. Die sich in den Randflächen befindenden ruderalen Staudenfluren sind Trittsteinbiotope innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Artenvielfalt ist jedoch aufgrund der anthropogenen Beeinflussung bereits gemindert.

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

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

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO aufgestellt. Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauungen an und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Bebauungsstruktur dar. Zudem wird mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine umfassende Analyse der im Gemeindegebiet vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen. Das Plangebiet selbst wurde hier als geeignete Wohnbaufläche ausgewiesen, da es sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen handelt.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird ein innerörtlicher Standort erschlossen und eine harmonische Ergänzung zu den Einzelhausbebauungen, die sich westlich an das Plangebiet anschließen, geschaffen. Die Planungen sehen auf dem schmal geschnittenen Grundstückszuschnitt eine Wohnbebauung auf maximal 14 Grundstücken mit Einzelhäusern bzw. auf maximal 12 Grundstücken mit Doppelhäusern vor. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der

Ursprungssatzung des Bebauungsplanes, so dass sich eine gleichartige Wohnbebauung fortsetzt.

Derzeitig wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Die Nutzung wurde vor wenigen Jahren wieder aufgenommen, um einer zunehmenden Ruderalisierung des Vegetationsbestandes und einer dadurch initiierten Fremdnutzung zur Lagerung von Gartenabfällen zu entgegenen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Für Verkehrslärm sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV anzuwenden. Diese betragen:

|        |                         | DIN 18005 | 16. BImSchV |
|--------|-------------------------|-----------|-------------|
| nachts | (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) | 45 dB(A)  | 49 dB(A)    |
| tags   | (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) | 55 dB(A)  | 59 dB(A)    |

Immissionsrelevante Belastungen für das Plangebiet durch die umgebenden Wohnbebauungen bzw. umgekehrt sind aufgrund der vergleichbaren Schutzbedürftigkeiten nicht gegeben.

Als Lärmemittanten sind der Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn, der Straßenverkehr auf der Kreisstraße 39 und der Landesstraße 266 sowie das Betriebsgelände des Baustoffhandels (Jacob Cement) und zwei Trafos des Umspannwerkes Bansin zu benennen.

Ein Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin stellte heraus, dass Überschreitungen der Immissionswerte an keinen der untersuchten Immissionspunkte überschritten werden. Als Emissionsquellen wurden der Straßenverkehr auf der Landesstraße 266 und der Kreisstraße 39, der Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn, das Betriebsgelände des Raiffeisen-Baumarktes nordöstlich des Plangebietes, der Hundesportplatz westlich des Plangebietes sowie zwei Trafostationen des Umspannwerkes Bansin untersucht. Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und für Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts an keinem der Immissionspunkte überschritten wurden. Da in der Ursprungssatzung das Plangebiet als private Grünfläche



ausgewiesen wurde, wurden für diese Grundstücke keine Immissionspunkte festgelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand 11-2018 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der standörtlichen Situation durchgeführt.

Die Schalltechnische Beurteilung kam für die relevanten Emissionsquellen zu folgenden Ergebnissen:

– **Verkehrslärm durch den Schienenverkehr sowie durch den Straßenverkehr der Kreisstraße 39 und der Landesstraße 266** (nach DIN 18005)

Durch den Verkehrslärm ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete für die zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Baufeldern in der Nacht bis zu 7 dB(A) und am Tag bis zu 5 dB(A).

– **Gewerbelärm durch den Baustoffhandel (Jacob Cement) nordöstlich des Plangebietes sowie durch das Umspannwerk im Süden** (nach TA Lärm)

Durch den Baustoffhandel werden am Immissionspunkt NO (nördliche Baugrenze im Bereich der Wendeanlage) die Immissionsrichtwerte werktags im Erdgeschoss und im Obergeschoss um 3 dB(A) überschritten. An den anderen Immissionsorten treten werktags keine, an allen Immissionsorten sonntags und nachts keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf. Für das Umspannwerk wurden keine Überschreitungen der Richtwerte festgestellt.

– **Immissionsquelle Hundesportplatz**

Für den Hundssportplatz waren in der Schalltechnischen Untersuchung zur Ursprungssatzung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu verzeichnen. Der Abstand des Emissionsortes zum geplanten Wohngebiet, das in der Ursprungssatzung als Grünfläche ohne Festlegung von Immissionspunkten ausgewiesen wurde, ist nunmehr größer, so dass weiterhin davon ausgegangen werden kann, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Daher wurde der Hundesportplatz in der aktuellen Schalltechnischen Beurteilung nicht mehr neu untersucht.

Um aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Gewerbelärm der Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen zu aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter kam in seiner Schalltechnischen Beurteilung von 11-2018 zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Grenzwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann. Dem konnten die zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes von 03-2019

nicht folgen, so dass eine erneute Überprüfung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gefordert wurde. Speziell wurde darauf verwiesen, dass Überschreitungen der Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm (Gewerbelärm) nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Die Schalltechnische Beurteilung wurde überarbeitet und liegt mit Stand 04-2020 vor.

#### **Gewerbelärm:**

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung einer 2 m hohen und mindestens 28 m langen Schallschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze zum Baustoffhandel erforderlich. Damit werden die Schallimmissionen durch den Gewerbelärm des Baustoffhandels soweit gemindert, dass für die zum Betriebsgelände nächstgelegenen Baufelder keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu verzeichnen sind.

#### **Verkehrslärm:**

Die Gemeinde hat sich mit den in der Schalltechnischen Beurteilung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung der Konflikte durch Verkehrslärm auseinandergesetzt.

Ein **Abrücken der schutzbedürftigen Bebauungen von der Schallquelle** würde zulasten der Reduzierung der Baugrundstücke führen. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke würden mindestens 4 Baugrundstücke entfallen. Damit wäre die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes nur bedingt möglich.

Als **aktive Schallschutzmaßnahmen** könnten die Errichtungen einer **Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles** zählen, die unmittelbar an die Schallquelle anschließen sollten, um die Schallausbreitung in das Wohngebiet hinein zu mindern. Hinsichtlich der Begrenzung der Belastungen durch den Verkehr wäre für den nördlichen Bereich zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts für zwei Vollgeschosse die Anlage einer 20,0 m langen und 5,0 m bis 5,5 m hohen Lärmschutzwand über dem Bodenniveau erforderlich. Für den südlichen Bereich würde die Schallschutzwand eine Höhe von 6,0 m über dem Bodenniveau haben müssen, wobei die Schallschutzwand aufgrund der Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet unterbrochen wird und damit kein durchgängiger Schallschutz gewährleistet werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastungen durch Verkehrsgeräusche in Form von Lärmschutzwänden ergeben Beeinträchtigungen für das Ortsbild, die von der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht nicht mitgetragen werden können.

**Passive Schallschutzmaßnahmen** beinhalten Schallschutzmaßnahmen, die von dem Betroffenen im Wohn- und Lebensbereich vorgenommen werden. Der Betroffene hat

dafür Sorge zu tragen, dass die Lärmwerte innerhalb des Gebäudes eingehalten werden. Passiver Schallschutz wird in Form von erforderlichen Schalldämmmaßnahmen festgelegt. Die Grundlage hierfür bilden die im Plangebiet ausgewiesenen Lärmpegelbereiche.

Unter Heranziehung der DIN 4109 wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Lärmpegelbereich II ermittelt. Der südliche Teil des Plangebietes an der Kreisstraße 39 befindet sich im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen der DIN 4109 an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Ein ausreichender Schallschutz soll durch Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer) erreicht werden.

Bei Einhaltung der Forderungen kann der Schallschutz der Wohngebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Die Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 61 dargestellt und durch textliche Festsetzungen unterlegt.

*Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich mit der kleinteiligen Wohnhausbebauung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ergeben. Die umgebenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Aufgrund der Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV der sich im Nahbereich zum Plangebiet befindenden Emissionsquellen der Verkehrsflächen und des Betriebsgeländes des Baustoffhandels sind passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

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

Mit der Umsetzung der Planungen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten. Mit der Neuversiegelung sind vollständig funktionale Verluste der Böden verbunden. Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen und Nebenanlagen gelenkt. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt. Damit ist bei einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer maximalen GRZ von 0,6 auszugehen.

In der Gesamtheit sind Neuversiegelungen von Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen in einer Größenordnung von ca. 4.526 m<sup>2</sup> zu erwarten. Die Anlage der privaten Verkehrsflächen (Straße, Gehweg) bedingt Versiegelungen in einer Größe von 2.463 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Versiegelungen durch die Ausweisung eines Geh- und Leitungsrechtes (156 m<sup>2</sup>). Damit ergeben sich für den Plangeltungsbereich Neuversiegelungen in einer Flächengröße von **7.145 m<sup>2</sup>**.

Der Verlust der Böden bzw. die funktionalen Beeinträchtigungen wurden als Eingriff bewertet und erfordern demzufolge eine zusätzliche Kompensation.

Man kann weiterhin 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. Die 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.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die mit der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben. Der funktionale Verlust der Böden wurde als Eingriff gewertet und bedingt ein erhöhtes Kompensationserfordernis.*

### **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.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um Grundstücke, die gemäß der Ursprungssatzung als Grünflächen ausgewiesen wurden, da sie nicht in das Baulandumverlegungsverfahren einbezogen wurden. Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind die Plangebietsflächen als Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen. Den Planungen ging im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine eingehende Analyse der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet voraus. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen. Die Gemeinde möchte hier eine innerörtliche Standortreserve für den Wohnungsbau entwickeln und der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung tragen.

Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches dar. Die städtebaulichen Zielstellungen und gestalterischen Festlegungen des sich westlich des Plangebietes befindenden Wohngebietes, welches auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 „Beim großen Krebssee“ des Seebades Bansin entwickelt wurde, werden fortgesetzt.

Die Planungen beinhalten aufgrund des schmalen Plangebietszuschnittes eine kleinteilige lineare Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen werden nachfolgend mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.*

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

#### **Grundwasser**

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen sind Versiegelungen von Böden zu erwarten, die hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und Anreicherung des Grundwassers von besonderer Bedeutung sind. Aufgrund der geringen Kapazitäten sind jedoch maßgebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot nicht wahrscheinlich. Zur Anreicherung des Grundwassers soll das unbelastete Regenwasser auf den Privatgrundstücken versickert bzw. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse eines Baugrundgutachtens wurde aufgrund des Vorhandenseins stauender Bodenschichten und im Bereich einer Senke im Mittelteil des Plangebietes eine Minimierung des Versiegelungsgrades im Bereich der Privatgrundstücke empfohlen.



Die Zufahrten und Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise anzulegen.

In die Hinweise des Bebauungsplanes wurde der Verweis aufgenommen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen dieses schadloß gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (Planstraße) soll im Straßenbereich gesammelt und mittels einer Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage im Planbereich versickert werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz zu stellen. Es ist vor jeder Versickerungsanlage oder jedem –anlagenteilabschnitt mindestens eine Sandfanganlage mit Tauchwand anzuordnen.

Mit der Errichtung und der Nutzung der Wohnbebauungen ist ein Anfallen von grundwassergefährdenden Stoffen nicht wahrscheinlich. Im Zuge der Bautätigkeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schadstoffe in den Boden und weitergehend in das Grundwasser gelangen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge hat außerhalb des Baugeländes zu erfolgen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin besteht ein sehr 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.

Belange des Hochwasserschutzes werden aufgrund der Höhenlage des Plangebietes nicht berührt.

*Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Versiegelungen von Böden auf maximal 14 Grundstücke für Einzelhäuser oder 12 Grundstücke für Doppelhäuser beschränkt bleiben. Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,4 wird das Maß der Versiegelungen auf den Grundstücken begrenzt. Es werden sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung*

ergeben. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mittels Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlagen im Planbereich zu versickern. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind vor den Versickerungsanlagen Sandfanganlagen mit Tauchwand anzuordnen. Die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

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

Durch die geplanten Bebauungen und den damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen sind Veränderungen der kleinklimatischen Situation im Plangebiet möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine verbliebene Grünfläche, die von Wohnbebauungen, einem Betriebsgelände eines Baustoffhandels und kleingärtnerischen Nutzungen umgeben ist und eine klimatische Ausgleichsfunktion aufweist. Mit der Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzungen und dem Umbruch des Bodens können kleinklimatische Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen. Derzeitig weist das Plangebiet nur in geringem Maße versiegelte Bodenflächen auf.

Infolge der geplanten Bebauungen sowie der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich durch die damit verbundenen Versiegelungen und Baukörper Veränderungen der kleinklimatischen Situation. Die Anzahl der Wohnbebauungen bleibt jedoch aufgrund der Größe und Kontur des Plangebietes begrenzt. Das Maß der Versiegelungen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl vorgegeben. Der schmale Grundstückszuschnitt lässt nur eine einreihige Bebauung für maximal 14 Grundstücke für Einzelhäuser bzw. maximal 12 Grundstücke für Doppelhäuser zu. Die mit den Versiegelungen verbundenen kleinklimatischen Veränderungen werden erkennbar, jedoch nicht erheblich sein.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Begrünung werden die Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort begrenzt. Zudem befindet sich das Plangebiet an einem durch den Einfluss der Ostsee und der umgebenden Seen klimatisch positiv begünstigten Standort. Durch die stetigen Luftzirkulationen können somit lokale Erwärmungen versiegelter Bodenflächen ausgeglichen werden.

Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht zerschnitten.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den geplanten Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen und den damit verbundenen Versiegelungen kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können diese Einflüsse weitgehend kompensiert werden.*

### **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.

Die Bebauung stellt einen Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Wohn- und kleingärtnerischen Strukturen dar. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungskatalog aufgenommen. Dieser berücksichtigt auch die örtlichen Gegebenheiten und die umgebenden Wohnbebauungen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnhäuser wurden in Anpassung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung getroffen, so dass sich die vorhandene Bebauungsstruktur in das Plangebiet hinein fortsetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die geplante Wohnbebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur homogen einfügt. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen wird das Wohngebiet qualitativ aufgewertet und durch Einzelbaumpflanzungen besondere Zäsuren geschaffen.

Im Plangebiet ist lediglich die Fällung eines unter gemeindlichem Schutz stehenden Einzelbaumes im Hangbereich an der östlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Die Fällung ist nicht vermeidbar, da mit der Anlage der Verkehrsfläche die Standsicherheit des Baumes nicht gewährleistet werden kann. Die Ersatzpflanzungen werden auf den Privatgrundstücken zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen umgesetzt. Die Baumpflanzungen werden das Ortsbild dieses Wohngebietes maßgeblich mitbestimmen.

Landschaftliche Freiräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Da das Plangebiet aufgrund der ackerbaulichen Nutzungen keine landschaftsprägenden Strukturen aufweist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

*Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, welches sich durch ein klares Gestaltungskonzept auszeichnet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.*

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

Im Plangebiet befinden sich geschützte **Bodendenkmale**, die Fundplätze 5 und 6 der Gemarkung Bansin („blaue“ Bodendenkmale). Deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt werden kann.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu informieren. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden, 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.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das **Baudenkmal** „Bahnhof mit Bedürfnisanstalt und Güterabfertigungsgebäude“. Die ergänzende Bebauung fügt sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass seitens der Denkmalfachbehörde keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen.

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

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsfläche ergeben sich Verluste ackerbaulich genutzter Flächen sowie von ruderalen Staudenfluren, die von keiner bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Auch bereits vorhandene Wegeflächen, versiegelt als auch unversiegelt, werden neu geordnet bzw. in die Konzipierung der Verkehrsflächen einbezogen.

Der 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 Landes M-V in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Hier findet das Verfahren zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung.

Im Plangebiet ist von vollständigen Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen auszugehen. Betroffen sind insbesondere die ackerbaulich genutzten Flächen und untergeordnet die ruderalen Staudenfluren in den ungenutzten Randflächen des Plangebietes. Insgesamt ergibt sich für die **Biotopbeseitigungen** folgendes Kompensationserfordernis:

- Wohnbebauung auf den Privatgrundstücken: 5.858 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Anlage der Verkehrsflächen: 2.409 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Ausweisung eines Geh- und Leitungsrechtes: 117 EFÄ/m<sup>2</sup>

Die mit den geplanten Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen bedingen folgendes Kompensationserfordernis:

- Versiegelungen durch Wohnbebauung: 2.263 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Versiegelungen durch geplante Verkehrsflächen: 1.231 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Versiegelungen durch ein Geh- und Leitungsrecht: 78 EFÄ/m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **11.956 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes in den vorgegebenen Pflanzqualitäten und den entsprechenden Kriterien zur Anerkennung als Ausgleichmaßnahmen umzusetzen. Insgesamt ergibt sich daraus das Erfordernis zur Pflanzung von 25 Einzelbäumen. Davon werden 23 Bäume in die Bilanzierung als Ausgleichmaßnahmen eingestellt. Damit vermindert sich das Kompensationserfordernis auf **11.668 EFÄ/m<sup>2</sup>**. Der vollständige Ausgleich kann im Plangeltungsbereich aufgrund der Grundstückszuschnitte und des hohen Flächenbedarfs von anerkannten Ausgleichmaßnahmen im Siedlungsbereich nicht erbracht werden.

Die Vorhabenträger haben sich nunmehr für die Ablösung von 11.668 EFÄ/m<sup>2</sup> aus einem Ökokonto entschieden. Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone befinden wie der Standort des Eingriffs. Das Vorhaben befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Das für die vollständige Kompensation vorgesehene Ökokonto befindet sich auf der Insel Rügen und betrifft das Naturschutzgebiet Granitz. Zuständige Naturschutzbehörde ist das Biosphärenreservat Südost-Rügen. Die Maßnahme mit der Bezeichnung BRASOR-001 beinhaltet **den Nutzungsverzicht im Waldbestand im Naturschutzgebiet Granitz**.

Die Vorhabenträger haben mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der erforderlichen Flächenäquivalente vorgenommen und werden vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB die Kosten für die Ablösung



auf ein gemeindeeigenes Konto hinterlegen. Die Verpflichtung der Vorhabenträger zur Ablösung der Ökopunkte wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen sowie im Städtebaulichen Vertrag festgelegt. Im Städtebaulichen Vertrag wird weiterhin aufgenommen, dass der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der Planungen nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.

Infolge der Anlage der Verkehrsflächen und der erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung ist der Erhalt eines Ahorn-Baumes, der sich an der Grenze zum Plangebiet befindet, nicht möglich. Der Baum ist entsprechend dem vermessenen Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Die Fällung des Baumes ist ersatzpflichtig und erfordert die Pflanzung von zwei Bäumen definierter Pflanzqualität. Die Ersatzpflanzungen können auf den Privatgrundstücken der Wohnbebauungen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope und Einzelbäume.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller 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.

Das Plangebiet weist Habitatstrukturen auf, die ein potentielles Vorkommen von **Amphibien** ermöglichen. In den ruderalen Biotopflächen mit Totholzablagerungen können Bruthabitate für **Vögel** nicht ausgeschlossen werden. Es wurde mehrfach das Anfliegen eines Zaunkönigs beobachtet. Die umgebenden Vegetations- und

Gehölzstrukturen weisen jedoch günstigere Lebensraumbedingungen für die siedlungstypischen Vogelarten auf.

Mit der Umsetzung der Planinhalte ist ein Verlust der ruderalen Staudenfluren im nördlichen Bereich und der darin vorkommenden Holzablagerungen, die möglicherweise als Bruthabitate dienen, zu erwarten.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, sind zum Ausschluss der Verbote des § 44 BNatSchG **bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen** zu treffen. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig, d.h. in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres. Damit können Tötungen, Verletzungen sowie erhebliche Störungen von Vögeln und Amphibien vermieden werden.

Die **Entfernung der Totholzablagerungen** in den ruderalen Staudenfluren ist dort, wo es erforderlich wird, in der zweiten Märzhälfte oder im September vorzunehmen.

Um eine Neuansiedlung von Tierarten auf den Ackerflächen zu verhindern, sollen bei einer **Nutzungsauffassung** die Flächen bis zur Erschließung des Plangebietes weiterhin regelmäßig gemäht werden. Dieses ist erforderlich, um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG entgegen zu wirken.

Für den Verlust an Totholzablagerungen an der nördlichen Plangebietsgrenze, die als Brutplatz für den Zaunkönig fungiert, hat der Artenschutzbeauftragte die Anlage einer mindestens 5,0 m langen Totholz-/ Benjeshecke vorgeschlagen. Die Breite der Hecke sollte mindestens 1,5 m, die Höhe 1,2 m betragen. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die dazu dient, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Die CEF- Maßnahme wurde im September 2019 umgesetzt und vom Artenschutzbeauftragten abgenommen.

Die Maßnahmenfläche ist während der Baumaßnahmen durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern und dieser nach den Bautätigkeiten wieder zu entfernen. Die Verpflichtung der Vorhabenträger zum dauerhaften Erhalt und zur Sicherung der Funktionalität der CEF-Maßnahme wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Ergebnis der Prüfung in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung 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**

Da das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen keine Strukturen aufweist, die für eine biologische Vielfalt prädestiniert sind, können infolge der geplanten Bebauungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

### **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 in Umsetzung des Vorhabens die Neuversiegelungen durch die Inanspruchnahme von ackerbaulich genutzten Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind, begrenzt bleiben und es sich um eine kleinteilige Bebauungen mit begrenzten Wohnbaukapazitäten handelt, sind Eingriffe auf das Schutzgut Boden sowie Biotopverluste nicht maßgeblich. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden erkennbar, aber nicht erheblich sein.

## **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. Das geplante Wohngebiet wird das vorhandene Ortsgefüge ergänzen und eine sinnvolle Ergänzung zur Bebauungsstruktur darstellen. Die Bebauung bleibt auf 14 Grundstücke für Einzelhäuser oder 12 Grundstücke für Doppelhäuser begrenzt. Aufgrund der geringen Breite des Plangebietes ist nur eine lineare Wohnbebauung möglich. An der östlichen Plangebietsgrenze ist die Anlage der privaten Planstraße als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen, wurde für die bebaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um maximal 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll zugelassen werden.

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 Errichtung der Wohngebäude wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% soll zugelassen werden.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken.
- 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 Wohnhäuser anfallende 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.
- Vor der Erschließung des Baugebietes ist als CEF-Maßnahme die Anlage einer Totholz-/ Benjeshecke vorzunehmen. Die Maßnahmenfläche ist zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme durch einen feststehenden Bauzaun abzugrenzen. Die CEF-Maßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt und von einem Artenschutzbeauftragten abgenommen.
- 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 mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.
- Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage im Planbereich zu versickern. Vor jeder Versickerungsanlage oder –anlagenteilabschnitt ist mindestens eine Sandfanganlage mit Tauchwand anzuordnen. Die Maßnahmen werden aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III und des daraus ergebenden Schutzerfordernisses für das Grundwasser notwendig.
- 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.
- Es wird die Verwendung von völlig geschlossenen staubdichten Leuchten empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, sind die 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. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurden die Einzelbaumpflanzungen auf den Wohngrundstücken angerechnet. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 11.668 KFÄ, welches durch Ablösung aus einem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen werden soll. Die Verpflichtung der Vorhabenträger zur Ablösung der Ökopunkte wurde sowohl in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern aufgenommen.



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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine innerörtliche Standortreserve für den Wohnungsbau erschlossen werden und der Nachfrage nach Dauerwohnungen im Gemeindegebiet entsprochen werden.

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

- Gemäß dem sich in Neuaufrstellung befindenden Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplangebietes als geeignete Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen. Damit befinden sich die Inhalte des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V, vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Durch den Sachbereich Bauleitplanung werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen.
- Das Plangebiet weist eine günstige Erschließungssituation auf. Das sich westlich des Plangebietes anschließende Wohngebiet wurde gemäß der Ursprungssatzung entwickelt. Die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 61 werden in Korrespondenz mit den Festsetzungen der Ursprungssatzung getroffen, so dass sich die geplanten Bebauungen harmonisch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.
- Die Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes treten für die Planung und Erschließung des Plangebietes ein, so dass von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen ist.
- Der Standort ist aufgrund seiner derzeitigen Nutzungen als geeignet zu werten. Es sind vorrangig Biotopflächen betroffen, die von geringer oder keiner naturschutzfachlichen Bedeutung sind.
- Die wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die Planungen eingestellt und die sich ergebenden Schutzerfordernisse berücksichtigt.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

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 steigenden Nachfrage nach Wohnraum 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 sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 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 potentiell 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                                                                                                                                                                                                                                                                             | Überwachungs-<br>zeitraum | Zuständigkeit<br>der Kontrolle | Kontrollform                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Pflanzung von Bäumen im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.                       | BA, EP, NK 5              | Gemeinde<br>Heringsdorf        | Begehung/<br>Dokumen-<br>tation |
| Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Rodung der Gehölze bzw. der Entfernung der ruderalen Staudenflächen und Totholzbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel und anderen geschützten Tierarten (Rodung nur zulässig ab 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres) | BF                        | Gemeinde<br>Heringsdorf        | Begehung,<br>Aktennotiz         |
| Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Errichtung eines Totholzhaufens/ einer Benjeshecke und der Sicherung der Maßnahmenfläche im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des Plangebietes                                                                         | BV                        | Gemeinde<br>Heringsdorf        | Begehung,<br>Aktennotiz         |

| Zu kontrollierende Maßnahmen                                                                      | Überwachungs-<br>zeitraum | Zuständigkeit<br>der Kontrolle | Kontrollform                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Totholzhaufens/ Benjeshecke als Ersatz-Bruthabitat für Vögel | NK5                       | Gemeinde Heringsdorf           | Begehung/<br>Dokumen-<br>tation |

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 Heringsdorf hat am 20.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 10.220 m². In der Ursprungssatzung sind die Plangebietsflächen als Grünflächen ausgewiesen. Nunmehr haben die Eigentümer der Grundstücke einen Antrag auf Überplanung der Plangebietsflächen mit Wohnbebauungen gestellt. Vorgesehen ist eine einreihige Bebauung mit Einzelhäusern auf 14 Grundstücken bzw. mit Doppelhäusern auf 12 Grundstücken. Je Einzelhaus sind maximal zwei Dauerwohnungen und je Doppelhaushälfte eine Dauerwohnung zulässig. Somit kann im Plangebiet bei einer vollständigen Ausnutzung von maximal 28 Dauerwohnungen ausgegangen werden. Für die geplanten Gebäude ist eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Derzeitig wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Lediglich in den Randbereichen haben sich höherwertige Biotopstrukturen entwickelt, die infolge der Auflassung entstanden sind.

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

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hat auf die umgebenden Wohngebiete und die Kleingartenanlage hinsichtlich möglicher



immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch Lärm, Schadstoffe, Licht, Erschütterungen etc. keine Auswirkungen, da diese Nutzungen identische Schutzerfordernisse haben. Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die sich im Nahbereich zum Plangebiet befindenden Emissionsquellen der Verkehrsflächen und des Betriebsgeländes des Baustoffhandels registriert. Zur Konfliktlösung und dem Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch** sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste bzw. Veränderungen der Biotopstrukturen von ackerbaulich genutzten Flächen sowie ruderalen Vegetationen. Das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wurde ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nur teilweise erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Vorhabenträger haben sich für eine Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto im Naturschutzgebiet Granitz auf der Insel Rügen entschieden, welches sich wie der Eingriffsort in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Im nördlichen Plangebietsbereich wurden Nistplätze für Vogelarten (Zaunkönig) gesichtet. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen getroffen sowie die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) in Form eines Totholzhaufens/ Benjeshecke im Norden des Plangebietes festgelegt.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde eine Arrondierungsfläche innerhalb des Siedlungsbereiches gewählt und die gestalterischen Festsetzungen der Bebauungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes angepasst.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Versickerung des Regenwassers auf den Wohngrundstücken werden keine maßgeblichen



Auswirkungen auf die **Grundwasser**-Neubildungsrate zu erwarten sein. Um den Minimalschutz für das Grundwasser zu gewährleisten und den Schutzerfordernissen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III Rechnung zu tragen, sind vor den Versickerungsanlagen des Straßenbereiches Sandfanganlagen einzubringen. Die sich mit der Lage in der Trinkwasserschutzzone III ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Eine Hochwassergefährdung im Plangebiet kann aufgrund der Geländehöhen ausgeschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierungsfläche im Siedlungsbereich, die aufgrund der ackerbaulichen Nutzungen keine maßgebliche **klimatische** Ausgleichsfunktion übernimmt. Infolge der geplanten Bebauungen und Versiegelungen können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort möglich sein. Positiv auf die Klimabilanz wirken die geplanten Maßnahmen zur Begrünung sowie der Klimaeinfluss der Ostsee und der sich im Nahbereich befindenden Seen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, welches sich durch ein klares Gestaltungskonzept auszeichnet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das **Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich geschützte **Bodendenkmale**, die Fundplätze 5 und 6 der Gemarkung Bansin. Deren Veränderung oder Beseitigung kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt werden kann. Nördlich des Plangebietes befindet sich das **Baudenkmal** „Bahnhof mit Bedürfnisanstalt und Güterabfertigungsgebäude“. Die ergänzende Bebauung fügt sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass seitens der Denkmalfachbehörde keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist die **biologische Vielfalt** des Plangebietes begrenzt. Damit können infolge der geplanten Bebauungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

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. (2017):** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, 26 S.

**Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (2018):** Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, 41 S. zzgl. 5 Anlagen

**Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (März 2020):** Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, 69 S. inkl. Anlagen

**Dipl. Ing. Hartmut Köhler (2017):** Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 2: Hauptuntersuchung zum Vorhaben: Neubau Erschließung Bebauungsplangebiet Nr. 61 im Seebad Bansin, 10 S. zzgl. Anlagen

**Dipl. Ing. Goritzka und Partner (1999):** Schallgutachten 1063/99 zum Bebauungsplangebiet „Erweiterung Bansin Dorf“, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Engelsdorf, 25 S. zzgl. Anlagen

**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>