

GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „AHRENSHOOPER MÜHLE“

Für das Flurstück 122 sowie Teilflächen der Flurstücke 128, 131/1, 127/1, 132/1, 125/6 und 126/1, Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop - Historischer Mühlenstandort zwischen Dorfstraße und Häge

Abb.: Ortslage mit Plangebiet (Quelle: Google earth)



Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Satzung 21. März 2013

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl. Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1.	Planungserfordernis	3
2.2.	Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2.3.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3	Bestandssituation Plangebiet	5
3.1.	Derzeitige Nutzung	5
3.2.	Lage innerhalb der Gemeinde	5
4	Vorhaben	7
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
7	Immissionsschutz	10
8	Hinweise	11
9	Umweltbericht	12
9.1.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	13
9.2.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	18
9.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
9.4.	Schutzgut Boden	20
9.5.	Schutzgut Wasser	20
9.6.	Schutzgut Klima und Luft	21
9.7.	Schutzgut Landschaft	22
9.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
9.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	23
9.10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
9.11.	Zusammenfassung	23
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
10.1.	Eingriffe	24
10.2.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
10.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	25
10.4.	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	27
11	Artenschutzrechtliche Prüfung	28
12	Anhang - Pflanzenliste	31

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Straße „Feldweg“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Flurstück 122, Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop. Dies ist der historische Standort der Ahrenshooper Mühle zwischen Dorfstraße und Häge.

Außerdem sind in den Geltungsbereich Teilflächen der Flurstücke 128, 131/1, 127/1, 132/1 für den Erschließungsweg sowie 125/6 und 126/1 für die erforderlichen Stellplätze einbezogen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.000 qm.

2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Planungserfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks 122 möchte gern die Alte Mühle am historischen Standort wiedererrichten. Das Vorhaben besitzt besondere kulturhistorische Bedeutung für Ahrenshoop.

Im unteren und mittleren Geschoss soll ein Museum zur Mühlengeschichte, im Obergeschoss eine Wohneinheit für Naturliebhaber entstehen.

Das Grundstück befindet sich knapp außerhalb des bebauten Siedlungskörpers und das Vorhaben kann sich durch seine besondere bauliche Gestalt nicht in die bauliche Umgebung einfügen. Dadurch kann keine Beurteilung bzw. Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen.

Die Gemeindevertretung hat deshalb am 17.03.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

2.2. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Baurechtliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 2011.

Der Flächennutzungsplan braucht in Abstimmung mit den zuständigen Bearbeiterinnen des Amtes Darß/Fischland und der Kreisverwaltung des Landkreises Vorpommern-Rügen, Bauleitplanung, nicht geändert werden.

2.3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Ahrenshoop liegt in einem Landschaftsraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, der insbesondere durch die Küsten- und Boddennähe geprägt ist und als ein traditionell für den Tourismus erschlossenes Gebiet gilt.

Regionalplanerische Aspekte

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass die geplante Wiedererrichtung der historischen Mühle an dem ursprünglichen Mühlenstandort mit den in die Mühle integrierten Nutzungen als Museum, kleinem Cafe und einer Ferienwohnung in einem Tourismusschwer-

punktraum gemäß Karte M 1:100.000 RREP VP mit den Programmsätzen 3.13 (4, 8 und 10) [Tourismusräume] RREP VP übereinstimmt.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen, Amt Fischland-Darß und liegt im südwestlichen Teil der Halbinsel Fischland-Darß. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Born und den Darß, im Osten an den Saaler Bodden, im Süden an die Gemeinde Wustrow und im Westen an die Ostsee.

Das Gemeindegebiet ist über die Landesstraße (L21) verkehrlich angebunden. Sie verläuft westlich um den gesamten Saaler Bodden und ist die einzige überörtliche Straßenverbindung, die von Süden auf das Fischland und den Darß führt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Ostseebades Ahrenshoop stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Direkt südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen.

Landschaftsrahmenplan Vorpommern

In der ersten gutachterlichen Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans von 2009 wird der Plangeltungsbereich als Teil der Siedlungsflächen dargestellt.

Landschaftsplan (Entwurf 2012)

Der Landschaftsplan stellt als Bestand für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche im westlichen Teil und Intensivgrünland auf Mineralstandorten im östlichen Teil dar.

Es werden keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Plangebiet formuliert.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Der Plangeltungsbereich liegt südwestlich des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft im Landschaftsschutzgebiet L 53 „Boddenlandschaft“.

Das großräumige Schutzgebiet umfasst die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, die Boddengewässer sowie den festlandseitigen Teil der Boddenküste. Die Schutzgebietsverordnung legt Schutzziele, verbotene sowie erlaubnispflichtige Handlungen fest. Von den Bestimmungen der Verordnung ausdrücklich ausgenommen sind nach § 2 (3) der Verordnung die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Da das Plangebiet am Rand der bebauten Ortslage liegt, und auch in die freie Landschaft wirkt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der vorliegenden Planung grünordnerische Maßnahmen festgesetzt worden, die geeignet sind, die Fläche ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und einen Ausgleich im Sinne der Schutzge-

bietsverordnung herzustellen.

Die erforderliche formale Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Erlaubnis wird zu gegebener Zeit vor Satzungsbeschluss gesondert gestellt.

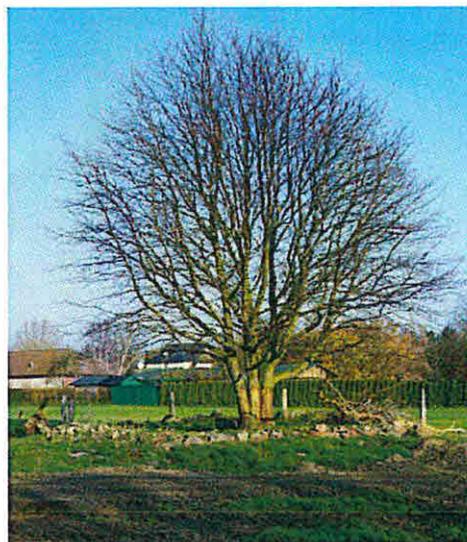
Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich liegt auf einer Geländehöhe von <1,00 m NHN. Der Boddendeich ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage, ein sehr schweres Sturmhochwasser zu kehren. Nach neueren Berechnungen sind im Ortsteil Althagen bei solch einer sehr schweren Sturmflut Wasserstände bis zu 1,75 m NHN m HN zuzüglich des Wellenaufbaus nicht auszuschließen.

3 Bestandssituation Plangebiet

3.1. Derzeitige Nutzung

Abb.: Derzeitiger Zustand



Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch die Reste der ursprünglichen Mühle, die Fundamente sind noch zu erkennen.

Im Fundamentkreis ist eine wilde mehrstämmige Mehlbeere emporgewachsen.

Um die Fundamente herum hat sich eine ruderale Wiesenstruktur entwickelt.

3.2. Lage innerhalb der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Ahrenshoop.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Wohn- und Ferienhausgrundstücke an. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

In westlicher Richtung befindet sich ein Pumpenhaus, das über die Grundstücke des Vorhabenträgers (132/1, 127/1) erschlossen wird.

Abb.: Plangebiet mit Umgebung



Abb.: Historische Mühle mit Gebäude Feldweg 3; Ansicht von SW

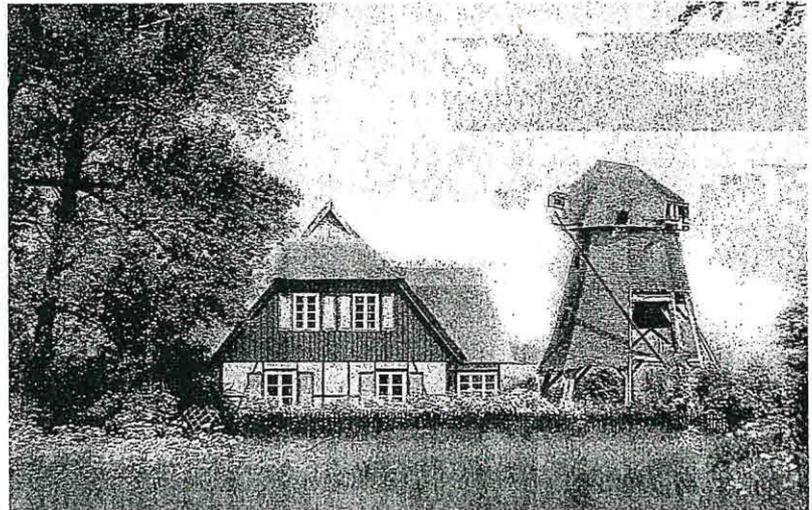


Abb.: Historische Mühle mit Gebäude Feldweg 3; Ansicht von O



4 Vorhaben

Der Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet möchte an diesem historischen Standort die ursprüngliche Mühle rekonstruieren.

Der Vorhabenträger hat dazu folgende Beschreibung vorgelegt:

Die Rekonstruktion der Mühle am Feldweg anhand der originalen Unterlagen von vor 40 Jahren soll dazu beitragen, Ahrenshoop ein prägendes Wahrzeichen vergangener Tage zurückzugeben und seinen Besuchern eine gefühlsmäßige Bindung zur alten Ortstopografie sowie deren Darstellung auf den Gemälden der „Künstlerkolonie“ zu ermöglichen. Sie vollzieht sich in Anlehnung an ein vielfach bekundetes öffentliches Interesse und die besondere kulturhistorische Bedeutung des Projekts, nicht zuletzt in augenfälliger Nähe von Natur und Kultur am Feldweg.

Entsprechend den von der Gemeinde Ahrenshoop befürworteten und getragenen Vorstellungen und Absichten soll die Mühle - wie ehemals - im Stil der in Norddeutschland üblichen einfacheren Holländer-Mühlen entstehen, mit Vollholz-Konstruktion (Mühlkörper, Schindel-Verkleidung, Flügel), nach den neuesten ökologischen Standards. Das Sockelgeschoss der Mühle (holzverkleideter Teil des Erdgeschosses) wird wie das historische Vorbild ca. 2 m hoch sein.

Das untere und mittlere Geschoss sollen einem Museum zur Mühlengeschichte Fischland-Darß sowie zu Tätigkeit und Leben der ortsansässigen ehemaligen Betreiber Raum geben unter fachlicher Beratung des Historikers Dr. Jürgen Köppke.

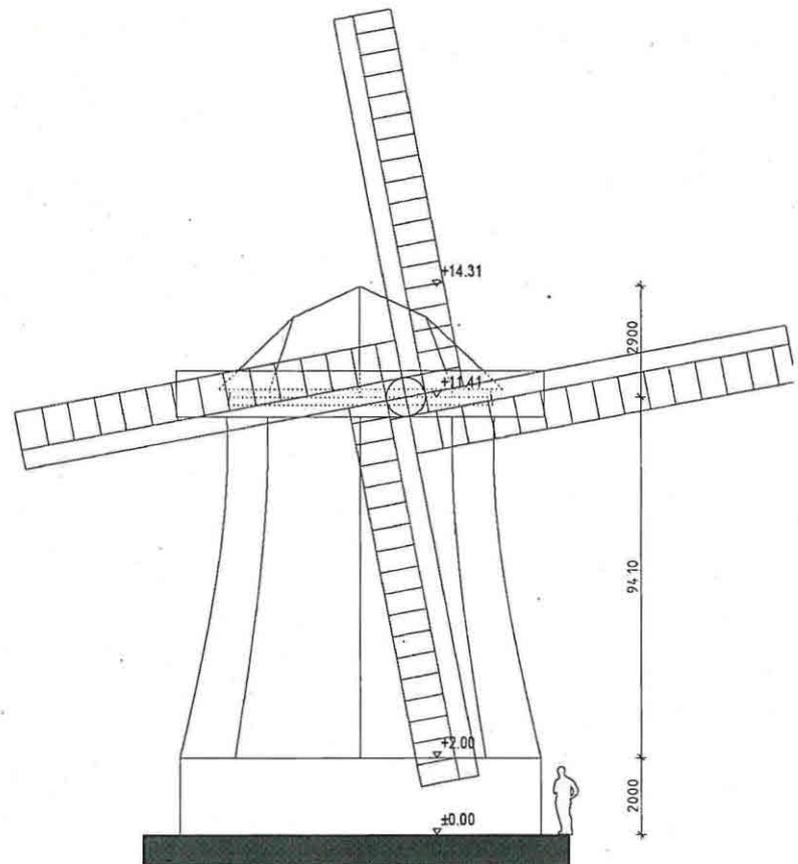
Das Museum wird ausschließlich tagsüber zugänglich sein und von zwei Beschäftigten (2 Arbeitsplätze) betreut werden, damit unter anderem die Aufsicht gewährleistet ist, sachdienliche Erläuterungen ihren angemessenen Platz finden, die räumliche Pflege nicht zu kurz kommt. Bei Bedarf sollen Kaffee und Kuchen die kulturelle Präsentation ergänzen und abrunden.

Das obere Geschoss soll zu einem wohngerechten Quartier für Naturliebhaber ausgestaltet werden, um den Gästen unseres Hauses ein originäres Erlebnis zu ermöglichen.

Der Zugang zur Mühle erfolgt gesondert über das eigene Grundstück (Flurstücke 132/1, 127/1). Dort sind auch Fahrrad-Ständer vorhanden. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Mehrzahl der Interessierten zu Fuß oder mit dem Rad kommen wird, sollen ca. 5 Kfz-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück (Flurstücke 125/6 und 126/1) angeboten werden.

Die Strom- und Trinkwasser-Versorgung wie die Abwasser-Entsorgung stellen aufgrund der in unmittelbarer Nähe verlegten Netze keinerlei bauliche Hemmnisse dar.

Abb.: Konzeptstudie zur Rekonstruktion der Mühle, Stand Nov.'11



Alles in allem soll die wiedererstandene Mühle stimmig das hergebrachte Ortsbild vervollkommen, insbesondere im anschaulichen Zusammenhang mit dem Dornenhaus und dem Guttenberghaus. Sie dürfte in ihrer gediegenattraktiven Ausführung ein willkommener Anziehungspunkt für die Region werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Mühlengebäude zulässig zur Einrichtung eines Museums zur Mühlengeschichte einschließlich eines kleinen Cafés. Außerdem ist in der Mühle (im oberen Geschoss) eine Ferienwohnung zulässig. Diese muss sich allerdings den anderen zulässigen Nutzungen in ihrer Nutzfläche unterordnen.

Diese Nutzungen werden auch im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Weitere Nebenanlagen sind nur in Form von Zuwegungen, Terrassen u.ä. zulässig; Nebengebäude sind unzulässig. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich

das Plangebiet im Ortsrand befindet und deshalb besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzt. Die Mühle soll – wie das historische Vorbild – als baulicher Solitär erkennbar sein.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Mühle eine adäquate Nutzung erfährt und nicht irgendeine städtebaulich und / oder gemeindlich unerwünschte andere Nutzung durchgeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe für das Mühlengebäude wird auf maximal 15 m über vorhandener Geländehöhe festgelegt. Die Mühlenflügel dürfen die Gebäudehöhe dabei um max. 8,50 m überragen.

Als Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Gelände in dem Anschlusspunkt des privaten Erschließungsweges mit der öffentlichen Straße „Feldweg“ festgesetzt.

Die Grundfläche der Mühle darf max. 120 qm betragen; darüber hinaus sind Nebenanlagen (nur Stellplätze, Zuwegung, befestigter Sitzplatz etc.; keine Nebengebäude) bis zu einer Gesamtgröße von 500 qm zulässig.

Anpflanzflächen

Am Rand der für die Mühle und deren Nebenanlagen vorgesehenen Flächen ist die Anpflanzung freiwachsender Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Damit kann zur freien Landschaft hin eine Abgrenzung geschaffen werden, um eine sukzessive Ausdehnung von Nutzungen in die angrenzenden Wiesenbereiche auszuschließen. Diese Bepflanzung trägt außerdem zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft bei.

Es sind Pflanzen der Pflanzliste (s. Anhang zu dieser Begründung) zu verwenden.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Mühle erfolgt fußläufig über die Flurstücke 132/1, 131/1, 127/1 und 128, die allesamt im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Über diese Zuwegung wird auch die Erreichbarkeit für Rettungswagen sichergestellt.

Besucher, die mit dem Kfz kommen, müssen dieses auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen ca. 50 m südöstlich des Mühlenstandortes abstellen. Die Anordnung von Stellplatzflächen erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Gute Erreichbarkeit (über die Straße „Feldweg“)
- Eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeit (Vorhabenträger)
- Minimierung des Erschließungsaufwands (senkrechte Aufstellung direkt vom Feldweg aus).

- Erhebliche Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft sind aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen, die zudem nur tags stattfinden, nicht zu erwarten.

Die Erschließung mit Trinkwasser kann vom Bernhard-Seitz-Weg erfolgen. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes Körkwitz dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Zur Erstbrandbekämpfung werden vorhandene, evtl. zu ergänzende Hydranten eingesetzt. Die Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes.

Das nicht über Dachrinnen gesammelte Niederschlagswasser der Mühle und der befestigten Flächen gilt nicht als Abwasser und kann großflächig versickern. Einer gesonderten Erlaubnis oder Zustimmung bedarf es nicht.

Die Abfallbehälter/-säcke und ggf. Sperrmüll sind direkt am Feldweg zur Abholung/Leerung bereitzustellen.

7 Immissionsschutz

Im Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches des VBP 25 ist die Anordnung einer Stellplatzfläche für ca. 5 PKW in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Straße „Feldweg“ aus. Gegenüber der geplanten Stellplätze, südlich der Straße „Feldweg“ befinden sich Wohnhäuser bzw. Ferienhäuser. Eine nächtliche Nutzung der Mühle ist nicht vorgesehen und wird über entsprechende Öffnungszeiten geregelt.

Zum Nachweis, dass diese Wohnnutzung nicht erheblich durch Geräusche aus der Stellplatznutzung beeinträchtigt wird, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen (Abt. Immissionsschutz) eine Schallprognose erstellt.

Grundlagen der Prognose

Aufgrund der kurzen Distanz zwischen der geplanten Stellplatzanlage und den Wohnhäusern Feldweg 11 / 13 (ca. 8,5 m) sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Türeenschlagen kritisch. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten (Maximalpegelkriterium).

Der Bereich der Wohn- bzw. Ferienhausgrundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop als Wohnbaufläche dargestellt; ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung werden die Grundstücke als Reines Wohngebiet WR eingestuft. Damit gelten hier die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 50 dB(A) tags (6 – 22 Uhr).

Prognostische Berechnung

Unter Anwendung der Bayer. Parkplatzlärmstudie (2007) wurde auf der Grundlage der in Tab. 37 errechneten Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit folgende Berechnung durchgeführt:

Der Immissionsrichtwert Gewerbegebiet GE (nachts) von 50 dB(A) entspricht dem Immissionsrichtwert Reines Wohngebiet WR (tags). Der Mindestabstand dafür beträgt 6 m.

Nach Tab. 35 (Bayer. Parkplatzlärmstudie) beträgt der mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung für Türenschießen 72 und für Kofferraumklappenschießen 74 dB(A).

Der tatsächliche Abstand zwischen dem kritischen Immissionsort (0,5 m vor dem Wohngebäude Feldweg 11 / 13) und dem nächstgelegenen Stellplatz beträgt 8,0 m. Der zulässige Maximalpegel (tags) von 80dB(A) wird eingehalten.

Bewertung

Neben den Ergebnissen der vorstehenden Berechnung tragen folgende Tatsachen zur Verträglichkeit der geplanten Stellplatzanlage mit der vorhandenen Wohnnutzung bei:

Die angesprochene Zielgruppe (vorrangig Urlauber) kommt verstärkt zu Fuß oder mit dem Fahrrad (grundsätzlich verringerte Nutzung der Stellplätze);

Geringer Wechsel aufgrund längerer Verweildauer (1-2 Stunden);

Verringerte Immissionen durch Fehlen von beschleunigten Abfahrten bzw. Vorbeifahrten (Sackgassenlage / Schotterweg).

Zu beachten ist, dass alle Fahrzeuge die Stellplatzanlage bis 22 Uhr verlassen haben müssen.

8 Hinweise

Wasserwirtschaft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Hochwassergefährdung von der Boddenseite aus.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern ge-

genüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9 Umweltbericht

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Untersuchungsraum	Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ahrenshooper Mühle“ sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.
Planungsvorhaben	<p>Der Eigentümer möchte gern die Alte Mühle am historischen Standort rekonstruieren. Das Vorhaben besitzt besondere kulturhistorische Bedeutung für Ahrenshoop.</p> <p>Im unteren und mittleren Geschoss soll ein Museum zur Mühlengeschichte, im Obergeschoss eine Wohneinheit für Naturliebhaber entstehen.</p>

9.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetzliche Ziele	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind." <p>§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."</p> <p>Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie die Schaffung neuer Grünstrukturen zum Ziel haben. Regelungen zur Regenwasserversickerung vor Ort dienen ebenfalls diesem Ziel.</p> <p>§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).</p> <p>Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.</p>
-----------------------	---

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Es wurde geprüft, ob die Planungen Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH-Gebiete haben.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete auszuschließen. Für das Plangebiet ist eine Verträglichkeitsprüfung nach § 21 NatSchAG M-V i. V. m. § 34 BNatSchG nicht erforderlich, da das Vorhaben keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung hat.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Es erfolgte eine Prüfung, ob die Planung mit den gesetzlichen Vorschriften des Artenschutzes im Einklang steht (siehe Kapitel Artenschutz).

Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V. Darin werden neben den allgemeinen Vorschriften u.a. Regelungen zum gesetzlichen Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) sowie zum Artenschutz (§ 23 NatSchAG M-V) getroffen.

Im Plangebiet existieren keine gesetzlich geschützten Biotope.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beein-

trächtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Vermeidung von Versiegelungen (Nutzung vorhandener Wege) und die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Die Planungen halten die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz ein.

Ziele aus Fachplanungen

In der ersten gutachterlichen Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans von 2009 wird der Plangeltungsbereich als Teil der Siedlungsflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan (Entwurf 2012) stellt als Bestand für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche im westlichen Teil und Intensivgrünland auf Mineralstandorten im östlichen Teil dar. Dem weiträumigen Landschaftsbereich des östlichen Ortsrandes wird eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung beigemessen

Es werden keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Plangebiet formuliert.

Die Planung widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes.

Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt südwestlich des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft im Landschaftsschutzgebiet L 53 „Boddenlandschaft“.

Das großräumige Schutzgebiet umfasst die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, die Boddengewässer sowie den festlandseitigen Teil der Boddenküste. Die Schutzgebietsverordnung legt Schutzziele, verbotene sowie erlaubnispflichtige Handlungen fest. Von den Bestimmungen der

Verordnung ausdrücklich ausgenommen sind nach § 2 (3) der Verordnung die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Da das Plangebiet am Rand der bebauten Ortslage liegt, und auch in die freie Landschaft wirkt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der vorliegenden Planung grünordnerische Maßnahmen festgesetzt worden, die geeignet sind, die Fläche ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und einen Ausgleich im Sinne der Schutzgebietsverordnung herzustellen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten. Die erforderliche formale Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft wurde von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete sind:

- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1542-104 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ südöstlich in ca. 250 m Entfernung
- FFH-Gebiet DE 1540-302 „Darßer Schwelle“ nördlich in ca. 650 m Entfernung
- FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitzer Ästuar und Halbinsel Zingst“ südöstlich in ca. 390m Entfernung.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete auszuschließen. Für das Plangebiet ist eine Verträglichkeitsprüfung nach § 21 NatSchAG M-V i. V. m. § 34 BNatSchG nicht erforderlich, da das Vorhaben keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung hat.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Die Zielsetzung der Planung, an einem historisch belegten Ort die Mühle wieder zu errichten, setzt diesen Standort voraus.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Unter der Maßgabe der flächensparenden Erschließung hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftlicher Raum genutzt werden:

Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen touristischen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Ver-

kehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).

- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut							
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter	
anlagebedingt								
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X	
Visuelle Veränderungen	X					X	X	
baubedingt								
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X	
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X	
betriebsbedingt								
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X	
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X	
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x				

9.2. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befindet sich im der Ortslage zugewandten Teil ein Ferienhaus. Der östliche Teil der Fläche selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Südlich des Feldweges schließt eine kleine Bungalow-Siedlung an. Westlich und nördlich befinden sich einzelnstehende Wohnhäuser in jeweils ca. 20-25 m Entfernung.

Dem östlichen Teil des Plangebietes wird im Landschaftsplan (Entwurf 2012) als Teil des Landschaftsbereichs Schifferberg und Ortsrand Ahrenshoop eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung beigegeben.

Der Feldweg ist eine wichtige Verbindungsachse für Fußgänger und Fahrradfahrer, die die Boddenlandschaft erreichen wollen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Erhebliche Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft sind aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen, die zudem nur tags stattfinden, nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ist somit auszuschließen.

Die Zahl der geplanten neuen Wohneinheiten lässt den Schluss zu, dass die entsprechenden Grenzwerte für die zulässigen Immissionen von Feinstaub und Stickstoffdioxid nicht überschritten werden.

Die Zugänglichkeit und Eignung der umgebenden Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

9.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Der dem Ort zugewandte Teil wird im Bestandsplan des Landschaftsplans als „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ dargestellt. Die östliche Freifläche wird als Intensivgrünland auf Mineralstandorten bezeichnet. Südlich schließt sich das Ferienhausgebiet an. Entgegen den Darstellungen des Landschaftsplans findet im Plangebiet eine extensivere Nutzung des Grünlandes statt, so dass sich inzwischen ruderalere Stadien mit Stauden entwickelt haben. Da der Hochstaudenanteil allerdings immer noch unter 50 % liegt, handelt es sich entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern dennoch um Intensivgrünland. Es handelt sich um einen Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung.

Innerhalb des verbliebenen Fundamentes der alten Mühle steht eine mehrstämmige Mehlbeere.

Faunistisches Potenzial

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Biotopkomplexe „Ortsteil Ahrenshoop, Ortsteil Althagen und Ortsteil Niehagen“ und „Frischgrünland auf dem Schifferberg und Ortsrand Ahrenshoop“. Laut Landschaftsplan haben beide Biotopkomplexe eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Da sich allerdings das Plangebiet im Einflussbereich der Siedlungsflächen befindet, ist davon auszugehen, dass die Eignung der Flächen als Lebensraum für Tiere in diesem Bereich beeinträchtigt ist.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planungen führt nur zur Inanspruchnahme von Intensivgrünland, das von allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist.

Die Mehlbeere muss für die Umsetzung der Planung gefällt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Inanspruchnahme von wenig Fläche
- Schaffung einer Randbepflanzung, um eine Nutzungsausdehnung in die freie Landschaft zu unterbinden und Störfwirkungen auf angrenzende Flächen zu minimieren
- Weiterhin extensive Pflege des Grünlands

9.4. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsplan (Entwurf 2012) im Übergangsbereich zwischen Böden innerhalb von Siedlungsflächen mit hohem Anteil an Versiegelung und Flächen, wo marine Sande, mäßig bis wenig hydromorph als Untergrund anstehen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Zum Schutz des Bodens ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und soweit möglich, auf Vegetationsflächen wieder einzubauen.
- Minderung der Versiegelungsrate durch Festsetzen von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze

9.5. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Laut Landschaftsplan (Entwurf 2012) variieren die Grundwasserstände im Übergangsbereich zwischen weniger 2 m und bis zu 5 m unter Geländeoberfläche.

Oberflächengewässer liegen mit der Ostsee und dem Boddengewässer weit außerhalb des Einflussbereichs des Plangebietes.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch Versickerung des Dachflächenwassers vor Ort kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

Zudem wird für die zu errichtenden Stellplätze festgesetzt, dass sie in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind.

9.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Klimaprägend ist der Einfluss der angrenzenden Wassermassen der Ostsee und des Boddens mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf die mittlere Lufttemperatur und der Erhöhung der durchschnittlichen Luftfeuchte. Im Vergleich zum Landesinneren sind niedrigere mittlere Frühlings- und Sommertemperaturen und höhere Herbst- und Wintertemperaturen zu verzeichnen.

Die Messungen der Station Rostock-Warnemünde zeigen ein durchschnittliches Temperaturmittel von 8,2° C. In den wärmsten Monaten Juli/August beträgt die durchschnittliche Temperatur ca. 17° C.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Siedlungsfläche an großen Freiflächen, was eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Kleinklimas zur Folge hat.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Grünlandflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an großen Acker- und Grünlandflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Festsetzungen für die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten.

9.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan. (Entwurf 2012) dem Landschaftsbereich Schifferberg und Ortsrand Ahrenshoop zugeordnet. Dieser Landschaftsbildraum umfasst den Übergangsbereich von der Ortslage Ahrenshoop zu den vermoorten Grünlandflächen am Saaler Bodden. Das Relief ist bewegt. Höchste Erhebung ist der Schifferberg mit 14,6 m. Im Landschaftsbildraum überwiegt Grünlandnutzung. Der Übergang von den Siedlungs- zu den Grünlandflächen ist fließend. Als landschaftbildstörendes Einzelelement ist die ehemalige Mülldeponie der Gemeinde zu nennen.

Aufgrund seiner hohen Eigenart mit den landschaftstypischen, ortsnahen Grünländern wird diesem Landschaftsbildraum trotz seiner nur geringen Naturnähe eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung beigemessen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Rekonstruktion der Mühle am Feldweg wird in Ahrenshoop ein prägendes Wahrzeichen vergangener Tage wiedererrichtet. Der Mühlenneubau passt sich in die Ortsrandlage im Übergang zur Kulturlandschaft harmonisch ein.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zur randlichen Eingrünung mit naturnahen Hecken

9.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Bereich des Vorhabens sind keine Denkmale bekannt, die durch die Planung berührt werden.

Die Reste des Fundamentes der alten Mühle stellen an sich ein Bodendenkmal dar. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Da die neue Mühle an gleicher Stelle errichtet werden soll, wird das alte Fundament sicher in Teilen oder komplett vorher entfernt werden müssen. Die endgültige denkmalrechtliche Bewertung hierzu kann erst mit den entsprechenden Unterlagen des eigentlichen Bauvorhabens erfolgen.

9.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Es bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung zukünftiger Nutzungen und Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Floristische Erhebungen der Pflanzengesellschaften sind nicht vorgenommen worden. Für die Darstellung der Tierwelt liegen keine faunistischen Bestandsaufnahmen vor.

9.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop überwacht gemäß § 4c BauGB die Umsetzung der Umweltziele.

9.11. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung für den Bereich des historischen Standortes einer Mühle am Feldweg, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die historische Rekonstruktion dieser Mühle zu schaffen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandfläche.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen aus.

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung vorgestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Aufgrund der geringen Anzahl von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen sind Gefährdungen der menschlichen Gesundheit

durch Lärm auszuschließen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen ist nur die geringwertige Intensivgrünlandfläche. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden.

Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Durch Versickerung vor Ort kann das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes wieder dem Boden zugeführt werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch Wiedererrichtung der Mühle verändert, allerdings passt sich das Gebäude in die Ortsrandlage mit den umgebenden Grünlandflächen harmonisch ein. Durch Festsetzungen zur Eingrünung mit naturnahen Hecken wird möglichen Beeinträchtigungen zusätzlich entgegengewirkt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die in diesem Falle durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, sind Beeinträchtigungen von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) verbunden, die nachfolgend näher erläutert werden.

10.1. Eingriffe

Flächenversiegelung

Durch die geplante Wohnbebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat in erster Linie die Zerstörung einer geringwertigen Intensivgrünlandfläche, die Zerstörung des Bodens als Lebensraum, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderungen des Geländeklimas zur Folge.

Beeinträchtigung der

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserab-

Grundwasserneubildung	fluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.
Entfernung eines Einzelbaumes	In der Mitte des noch erhaltenen Fundamentes der Mühle steht derzeit eine Mehlbeere, die für die Umsetzung der Planung beseitigt werden muss.
10.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (Vermeidungsgebot); bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).
Begrünungsmaßnahmen	Um sicherzustellen, dass sich die touristische Nutzung nur auf das Plangebiet beschränkt, wird zur freien Landschaft eine Abgrenzung durch naturnahe Hecken zu schaffen, um eine sukzessive Ausdehnung von Nutzungen in die angrenzenden Wiesenbereiche auszuschließen.
Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort	Zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist.
Minimierung der Versiegelungsrate	Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, um die Versiegelungsrate im Plangebiet zu minimieren und die Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu verringern.

10.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung der erforderlichen Kompensation erfolgt nach dem Mecklenburger Modell entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 2003).

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Sind durch ein Vorhaben nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mit berücksichtigt.

Wirkzonen

Der Beurteilungsraum umfasst als Eingriffs- und Wirkzone den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplans Nr. 25, da aufgrund der geplanten Bebauung nachhaltige Veränderungen auf der gesamten Fläche zu erwarten sind.

Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Bestimmung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird nach dem Mecklenburger Modell mit folgender Tabelle ermittelt.

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen, bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 m
2	≤ 200 m
3	≤ 800 m
4	> 800m

Der Abstand des Plangebietes zu nächstgelegenen vorhandenen Störquellen (Landstraße, Deponie) beträgt ca. 150 m. Es ist demnach der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2 für die Berechnung zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass ein Korrekturfaktor von 1,0 bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses veranschlagt wird.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)				
Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	vollversiegelt, Grundfläche Mühle = 120	1	$(1,5+0,5) \times 1 = 2$	240
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	teilversiegelt, max. mögliche Bebauung Nebenanlagen und Stellplätze = 380 abzüglich bereits versiegelter Fläche = 150, verbleibt 230	1	$(1,5+0,2) \times 1 = 1,7$	391
2.7.2 Jüngerer Einzelbaum	1 Baum a 25 m ²	1	$(1+0,5) \times 1 = 1,5$	38
Gesamtfläche versiegelt	375			669

Für die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung ist ein Kompensationsbedarf von 669 Flächenäquivalenten erforderlich.

Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen unterliegen aufgrund des entstehenden Nutzungsdruck einem Funktionsverlust.

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumberechtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	500	1	1,5 x 1 = 1,5	750

Für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist ein Kompensationsbedarf von 750 Flächenäquivalenten erforderlich.

10.4. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind bei unvermeidbaren und nicht weiter minimierbaren Eingriffen die betroffenen Funktionen sowie Werte von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Das Grünordnungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 sieht naturnahe Heckenpflanzungen zur Abgrenzung des Vorhabens zur freien Landschaft vor. Als Ersatz für den zu fällenden Baum wird eine Neupflanzung vorgesehen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangeltungsbereichs umgesetzt werden:

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs					
Maßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von freiwachsenden naturnahen Hecken, Anpflanzen eines Hochstammes, 3 x v, Stammumfang mind. 16-18 cm innerhalb der Hecken	147	1	1,5	0,5	110
Gesamt					110

Es sind Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden:

Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen	Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen im Plangebiet
1.419	110

Mit den im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff somit nicht ausgeglichen werden. Es besteht ein Defizit von 1.309 Wertpunkten.

Die Kompensation erfolgt durch eine entsprechende Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow „Einrichtung einer Naturwaldparzelle am Waldrand bei Ahrenshagen“. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Träger des Ökokontos wurde eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

11 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 Kühlungsborn zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

Planungsrelevante Arten

Mittels der Methode der Potenzialanalyse werden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Als Grundlage dienen die Ergebnisse der Begehung des Planungsgebietes sowie eine Datenrecherche.

Nach Überprüfung der vom Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erarbeiteten Liste der in Mecklenburg-Vorpommern beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lässt sich aufgrund des vorgefundenen Lebensraumspektrums ausschließen, dass Arten dieser Liste betroffen sind. Das Plangebiet könnte potenziell Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse besitzen.

Anhand der Vogelartenliste des Leitfadens Artenschutz in

Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010) wurde überprüft, welche europäischen Vogelarten von den Planungen betroffen sein könnten.

Die Grünlandflächen werden bis an die Ränder bewirtschaftet, so dass bodenbrütende Arten nahezu ausgeschlossen werden können. Die einzige Gehölzstruktur im Plangebiet in Form eines Einzelbaums bietet potenziell Gehölzbrütern geeignete Niststandorte. In dem Baum sind keine Höhlen oder Spalten vorhanden, die für Höhlenbrüter geeignet wären.

Einige Vogelarten nutzen die Grünlandfläche zum Überflug oder zwischenzeitlichen Aufenthalt.

Prüfung der Verbotstatbestände
nach § 44 BNatSchG

Die Planungen sehen vor, auf Intensivgrünlandflächen eine Mühle mit Nebenanlagen sowie Stellplätze zu errichten.

Tötungsverbot

Brutvögel sind durch die Entfernung des Einzelbaums betroffen. Da innerhalb der Ortslage zahlreiche andere Bäume vorhanden sind sowie Heckenpflanzungen vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im BNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Auch wenn die Besiedlung der Intensivgrünlandfläche mit Bodenbrütern sehr unwahrscheinlich ist, sollte die Entfernung der oberen Vegetationsschicht im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar erfolgen, um Bodenbrüter nicht zu gefährden.

Bei Einhaltung dieser Fristen kommt es zu keinen Verbotstatbeständen hinsichtlich des Tötungsverbotes.

Störungsverbot

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im Einflussbereich der umgebenden Bebauung und der damit verbundenen Störungen wie Verkehr, Fußgänger und Radfahrer sowie freilaufende Haustiere. Insofern ist anzunehmen, dass im Plangebiet nur wenig störungsempfindliche Arten vorkommen. Da diese Arten recht flexibel sind und auf angrenzende Flächen ausweichen können, ist davon auszugehen, dass sich die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen wird.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten

Die Planungen sehen vor, die bisherigen Freiflächen für eine Bebauung herzurichten. Im Zuge der Beseitigung des

Einzelbaums kommt es zu Zerstörungen von Bruthabitaten von Gehölzbrütern. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche Gehölze vorhanden. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle.

Bruthabitate sind auf der Grünlandfläche aufgrund der intensiven Nutzung und auf der Ruderalfläche aufgrund der sehr lückigen Vegetation nahezu auszuschließen. Bodenbrüter haben aber auch ausreichend Ausweichmöglichkeiten auf den angrenzenden weiträumigen Grünlandflächen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung des Baumes und der Beseitigung der Bodenvegetation- die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtert.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Rodung des Baumes im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02., Baufeldräumung im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar) -innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

12 Anhang

Pflanzenliste

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird empfohlen, für die Anpflanzungen vorwiegend landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Folgende Arten kommen in Frage:

Laubbaum:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus intermedia – Mehlbeere

Hecken:

Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina u. a. Wildrosen – Hunds-Rose u. a.
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 22.7.13

Der Bürgermeister



