

# Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

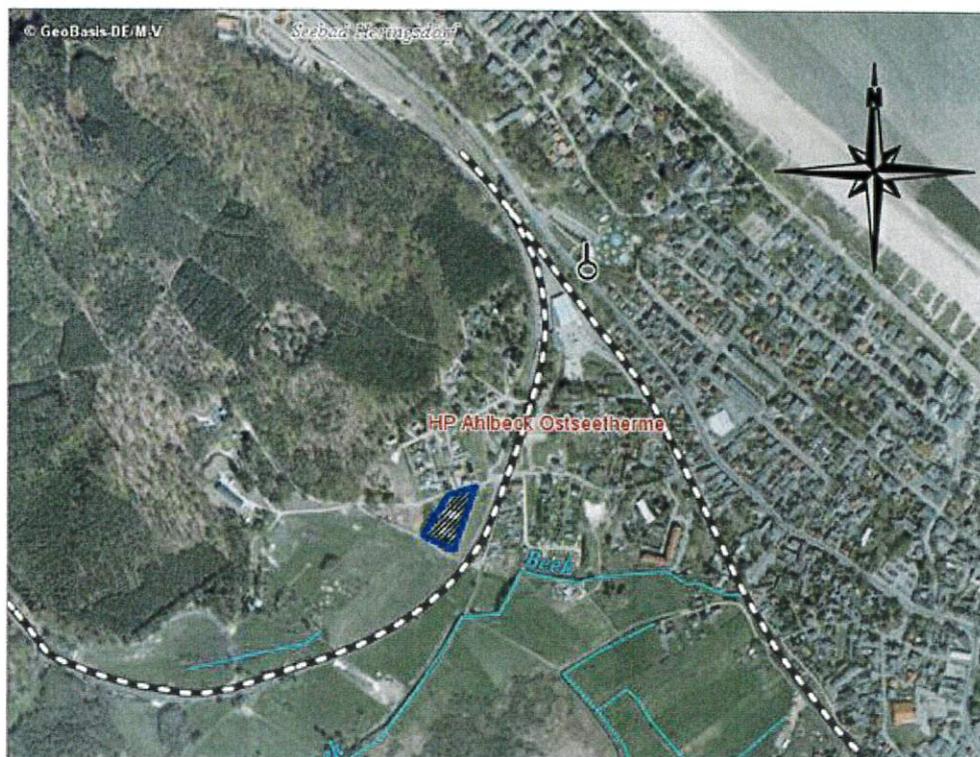
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## 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. 57

„1. Ergänzung und 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“



**ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 09-2021**

*MS*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>1</b>
1.1	Angaben des Standortes .....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	4
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Baugesetzbuch .....	5
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V .....	5
2.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung .....	6
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	6
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen .....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	8
3.2	Schutzgut Boden.....	9
3.3	Schutzgut Wasser .....	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	11
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	12
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	13
3.7.1	Biotop des Plangebietes .....	13
3.7.2	Faunistischer Bestand des Plangebietes.....	16
3.8	Biologische Vielfalt .....	21
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b> .....	<b>21</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
4.1.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....	22
4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	25
4.1.3	Bewertung des Schutzgutes Fläche .....	27
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....	27
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....	30
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....	31
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	32

4.1.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt .....	35
4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	35
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	36
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>40</b>

## 1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1 Angaben des Standortes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Ortsteils Ahlbeck. Es wird im Norden sowie Süden durch den Gothenweg, im Osten von Grünlandflächen sowie im Westen von Ruderalgehölzen und Sukzessionsflächen begrenzt. Südlich der Plangebietsgrenze verläuft in einer Entfernung von ca. 55 m die Bahnstrecke Heringsdorf- Wolgast der Usedomer Bäderbahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 schließt die als Baugebiet Nr. 7 bezeichnete Fläche der Ursprungsatzung (Bebauungsplangebiet Nr. 8 Wohngebiet „Am Jägersberg“) sowie ein Ergänzungsgebiet ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 umfasst die Flurstücke 105/1, 105/3, 105/5, 105/6, sowie 103 und 104 der Flur 4 in der Gemarkung Ahlbeck. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 4.266 m<sup>2</sup>.

Die sich im Änderungsgebiet befindenden Flurstücke 105/1, 105/3 und 105/5 und 105/6 weisen ein Wohngebäude und Nebenanlagen, wie Carport und Schuppen auf, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 errichtet wurden. Die umgebenden Grünflächen werden von intensiv gepflegten Rasenvegetationen gekennzeichnet. Randständig der Flurstücke wurden Rabatte mit einreihigen Heckenpflanzungen zumeist aus Lebensbäumen angelegt. Auf dem Flurstück 105/6 ist als Altbestand ein zweigeschossiges Wohn- und Werkstattgebäude vorhanden. Auch hier werden die Grünflächen von siedlungstypischen Vegetationen gekennzeichnet, wobei intensiv gepflegte Rasenflächen überwiegen.

Die östliche Grenze des Flurstücks 105/6 markieren Einzelbaumbestände aus Linden, die Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen und demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Auf dem Flurstück befinden sich nördlich des Wohngebäudes eine Fichte und südlich auf einer Freifläche eine Walnuss. Auch die Walnuss ist entsprechend dem vermessenen Stammumfang von ca. 120 cm gesetzlich geschützt. Die Fichte unterliegt den Kriterien des gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützten Baumbestandes. Das Flurstück ist von Heckenpflanzungen und Siedlungsgehölzen umgeben, wobei nicht heimische Gehölzarten bestandsbestimmend sind.

Die Flurstücke 103 und 104, die dem Ergänzungsgebiet zugeordnet werden, sind ebenfalls von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet und stellen die Hoflage zu den Wohngebäuden dar. Die Rasenflächen weisen in Teilbereichen im Vergleich zu den vorher benannten Flurstücken eine geringere Pflegeintensität auf, so dass hier

eine Differenzierung hinsichtlich der Artenvielfalt vorgenommen wurde. Im nördlichen Bereich überwiegen wie im gesamten Plangebiet artenarme Rasenvegetationen. In einem südlichen Teilbereich wurde der Bestand als artenreicher Zierrasen kartiert.

Auch diese Flurstücke sind in den Randbereichen durch Heckenpflanzungen von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt. Teilweise reichen ruderalisierte Strauchbestände, die sich westlich des Plangebietes befinden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Bestandsbestimmend ist hier neben einigen heimischen Gehölzarten die Gewöhnliche Schneebeere.

Auch in dem Ergänzungsgebiet befinden sich Gebäude, bei denen es sich um eine ehemalige Ferienunterkunft sowie Schuppen und eine Garage handelt. Auf den Flurstücken befinden sich Einzelbaumbestände aus Birke und Walnuss- Bäumen. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind demzufolge gesetzlich geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope erfasst.

Teilflächen des Plangebietes befinden sich innerhalb der Schutzgebietsausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

## 1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 26.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung der „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg Ahlbeck“, fortführend als Bebauungsplan Nr. 57 bezeichnet, gefasst.

Das Änderungsgebiet betrifft die Grundstücke 105/1, 105/3, 105/5 und 105/6 der Flur 4 in der Gemarkung Ahlbeck, die gemäß der Ursprungssatzung als Baugebiet 7 bezeichnet wurden. Das Ergänzungsgebiet schließt unmittelbar westlich an das Änderungsgebiet an und schließt die Flurstücke 103 und 104 ein. Die benannten Flurstücke weisen durch eine langjährige Nutzung bereits eine entsprechende bauliche Vorprägung auf.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57 ist die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO**. Zugelassen werden Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen als Einzelhäuser.

Der Standort ist verkehrs- und medienseitig über den Gothenweg erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Baugebiet 7.1 erfolgte eine geringfügige Korrektur der Baugrenzen unter Berücksichtigung des aktuellen Gebäudebestandes. Die Einordnung der Baugrenze für das Baugebiet 7.2 erfolgte unter Berücksichtigung der im Umfeld vorkommenden und unter Erhaltungsgebot stehenden Bäume. Diese befinden sich an der östlichen Grenze des Plangebietes. Mit der Ausweisung des Baufeldes wird die Fällung einer Fichte, die gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt ist, erforderlich. Ein entsprechender Ersatz ist nachzuweisen.

Im Ergänzungsgebiet mit dem Baugebiet 8.1 werden 3 neue Baufelder für Einzelhäuser ausgewiesen. Die Errichtung eines Wohnhauses im Bereich des Baufeldes 2 bedingt die Fällung einer Walnuss, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Auch für den zu fällenden Baum ist ein entsprechender Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V nachzuweisen.

Für das Änderungsgebiet wird aufgrund der Bebauungsstruktur für die festgesetzte Einzelhausbebauung eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> beibehalten. In den Baugebieten 7.2 und 8.1 wird die Mindestgröße der Grundstücke für die Einzelhausbebauung auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zugelassen sind ausschließlich Dauerwohnungen. In Wohngebieten sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Satzung lassen insgesamt 8 Wohneinheiten zu. Davon sind 4 WE bereits in den Kapazitäten der Ursprungssatzung enthalten, so dass zusätzlich 4 WE bilanziert werden.

Die gemäß Text (Teil B) getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Fassaden- und Dachgestaltungen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in das Umfeld sowie das Landschaftsbild einpasst und sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich 4.266 m<sup>2</sup>

davon

- Änderungsgebiet 2.571 m<sup>2</sup>
  - Baugebiet 7.1  
einschl. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
zu belastenden Fläche 2.007 m<sup>2</sup>
  - Baugebiet 7.2  
Parzelle 4 564 m<sup>2</sup>
  
- Ergänzungsgebiet 1.695 m<sup>2</sup>
  - Baugebiet 8.1 1.687 m<sup>2</sup>
    - Parzelle 1 517 m<sup>2</sup>
    - Parzelle 2 536 m<sup>2</sup>
    - Parzelle 3 634 m<sup>2</sup>
  
  - Standort Sammelstelle  
Hausmüllbehälter 8 m<sup>2</sup>

## **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **2.1 Baugesetzbuch**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 25.06.2021. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

### **2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Die Realisierung der Bauvorhaben bedingt Verluste und zusätzliche Versiegelungen sowie Beanspruchungen von Biotopflächen, wodurch der Eingriffstatbestand gemäß §12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern...“ als Eingriffe zu definieren.

Es gilt gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz die Vorgabe, dass „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Eingriffsminimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Gemäß dem RREP VP liegt die Gemeinde Heringsdorf und damit auch das Bebauungsplangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Mit den Planungen ergeben sich keine Inanspruchnahmen von touristisch relevanten Flächen.

Teilbereiche der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befinden sich in Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb der Gebietsausweisungen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung sowie in der Trinkwasserschutzzone II.

Das Plangebiet liegt außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

### **2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist das Ergänzungsgebiet als Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit lassen sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung bringen. Die Flächen weisen bereits eine siedlungstypische Nutzung auf und sind von gärtnerisch gepflegten Anlagen und Gebäudebeständen gekennzeichnet. Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden im Rahmen der sich in Bearbeitung befindenden Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf inhaltlich berücksichtigt. Die Kapazitäten des Wohngebietes werden in die Planungen eingestellt.

## 2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Insel Usedom“. Die Ausweisung hat für den zu untersuchenden Rahmen der Umweltprüfung keine Relevanz.

Teile des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Damit ist eine Ausgliederung der Planbereiche aus der Schutzgebietsausweisung erforderlich. Das Verfahren der Ausgliederung des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde gemäß Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt und eine Genehmigung erteilt.

Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V auf. Es befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Im Plangebiet befindet sich gemäß 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützter sowie gemäß § 3 der Gehölzschutzsatzung Ostseebad Heringsdorf gemeindlich geschützter Baumbestand.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt. Bei den Bestandsaufnahmen wurden keine Nist- und Brutplätze für Vögel an den zum Abriss vorgesehenen Baulichkeiten vorgefunden. Die Gebäude haben als Quartiere für Fledermäuse keine Eignung. Auch in Anbetracht der vorhandenen Habitatausstattung und der von den siedlungstypischen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten ausgeschlossen werden.

## 3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft

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.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

#### Wohnen/ Wohnumfeld

Das Ergänzungs- und Änderungsgebiet befindet sich südlich des Gothenweges, der als Anliegerstraße fungiert und aufgrund der Ausbaubreite und Funktionalität als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Die verkehrlichen Emissionen werden aufgrund der geringen Frequentierung des Weges als gering eingeschätzt. Es schließen sich nördlich des Gothenweges weitere Wohnbebauungen bzw. Gäste- und Ferienhäuser an. Östlich der vorhandenen Wohnbebauungen führt die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn. Die Bahntrasse quert den Gothenweg, dessen Überfahrt mit einer beschränkten Bahnanlage gesichert ist.

Das Änderungsgebiet weist bereits Wohnbebauungen auf, die u.a. auf der planrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 entstanden sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Zierrasen, Beeten und geschnittenen Hecken begrünt. Das Ergänzungsgebiet stellt sich als Hoflage zur vorhandenen Bebauung dar. Hier befinden sich ein Gebäude, welches vormals als Ferienunterkunft genutzt wurde, sowie eine Garage und zwei Schuppen. Das Areal wird ebenfalls von intensiv gepflegten Grünflächen gekennzeichnet. Durch die vorhandenen Bebauungen ist an dem Standort bereits eine hinreichende Prägung gegeben. Von den umgebenden vorrangigen Wohnbebauungen gehen keine Emissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Stäube etc.) aus.

Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen und Gaststätten befinden sich im Ortsbereich von Ahlbeck und sind auf kurzem Weg zu erreichen.

#### Erholung und Freizeit

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern weist das Gemeindegebiet als Tourismusschwerpunktraum aus. Das Ostseebad Heringsdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Erholung, Kultur und Sport. Die Ortsteile Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck sind durch eine Promenade verbunden, die wunderbare Blickbeziehungen zur Ostsee, Strand und Dünen bietet.

Am Ortseingang Ahlbeck befindet sich die Ostseetherme, die auch nach der Hauptsaison Sport- und Wellnessangebote unterbreitet. Unweit des Plangebiets führt ein regional bedeutsames Radwege- und Wandernetz („Ostseeküsten- Radweg“ und „Haff- Radfernweg“). Die Ergänzungs- und Änderungsgebiete selbst sind keine

vom Tourismus stärker frequentierten Bereiche. Es befinden sich lediglich nördlich des Gothenweges vereinzelt Ferien- und Gästehäuser.

### **3.2 Schutzgut Boden**

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

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 Bebauungsplangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität eine sehr hohe Bedeutung haben.

Aufgrund der bestehenden siedlungstypischen Nutzungen können die Böden des Plangebietes als anthropogen vorbelastet eingeschätzt werden. Gerade in den gärtnerisch genutzten Arealen ist davon auszugehen, dass zur Bodenverbesserung teils Fremdböden eingebracht wurden.

In den Bereichen vorhandener Gebäudebestände sowie von Wegen und Terrassen weisen die Böden vollflächige Versiegelungen auf. Hier sind vollständige funktionale Verluste von Böden zu verzeichnen.

Gesetzlich geschützte Geotope weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot werden je nach den vorkommenden Bodentypen unterschiedlich beeinflusst. Maßgebend für das Grundwasserdargebot ist das versickerungsfähige Niederschlagswasser. In unversiegelten Bodenbereichen ist besonders bei sandigen Bodenstrukturen eine ungehinderte Versickerung und damit Bereicherung des Grundwassers gegeben.

Hinsichtlich der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zeichnen sich die Plangebietsflächen gemäß LINFOS- Daten mit einer sehr hohen Bedeutung aus. Der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet beträgt 16%. Diese versiegelten Bereiche haben für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung, da eine Versickerung des Regenwassers hier ausgeschlossen werden kann.

Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt einzuschätzen. Der

Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt mehr als 10 m.

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 einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Es berührt die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen.

### **Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der natürlichen Höhenlage nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich aufgrund der Höhenlagen Flächen, die dem Risikogebiet gemäß EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM- RL) zugeordnet werden. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb der Risikogebiete.

### **Gewässerschutz**

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

## **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet gehört laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg-Vorpommern (GLRP) hinsichtlich der vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des „östlichen Küstenklimas“ an und besitzt eine maritime Prägung. Das bedeutet, dass im Vergleich zum Klima des Binnenlandes die Temperaturamplituden größer sind, die Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind- Effekt stärker ausgeprägt ist.

Das Gemeindegebiet Heringsdorf wird bei der Beurteilung der Niederschlagsmengen laut GLRP als „niederschlagsbenachteiligt“ eingestuft.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund des vorgefundenen Vegetationsanteils und der bestehenden Nutzungen dem *Stadtrandklimatop* mit einer geringen Belastung zugeordnet. Im Geltungsbereich überwiegen eine lockere Bebauung und siedlungstypische Vegetationen, die nur bedingt eine ausgleichende klimatische Funktion übernehmen.

Für den klimatisch- lufthygienischen Austausch sind insbesondere die sich im Umkreis zum Planvorhaben befindenden Waldbiotope und Grünlandflächen bedeutsam. Auch ist durch die Nähe zur Ostsee eine stetige Luftzirkulation gegeben, die eine kleinklimatische Beeinträchtigung am Standort der geplanten Bebauung ausschließen lässt.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Züssow- Heringsdorf der Usedomer Bäderbahn. Es sind durch den Fahrbetrieb keine Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Ergebnis einer Schalltechnischen Untersuchung zu den durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Geräuschemissionen auf das Plangebiet wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden. Es sind jedoch nachts Überschreitungen von 1dB für den Standort des geplanten Baufeldes 7.2 sowie von bis zu 4 dB für die Bestandsgebäude im Baufeld 7.1 ermittelt worden. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der sich nördlich des Plangebietes befindende Gothenweg fungiert als Anliegerstraße und ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine maßgeblichen Emissionen durch den Straßenverkehr gegeben.

Eine Schadstoffbelastung der Luft kann durch das Fehlen von Emittenten, wie größeren Verkehrsanlagen, Industrie und Gewerbe, ausgeschlossen werden.

### **3.5 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 befindet sich in der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“ mit der Zuordnung zur Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“, welches besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Der Planbereich wird dem Landschaftsbild „Küstenwald zwischen Ahlbeck und Zinnowitz“ (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet. Das Landschaftsbildpotential wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit unterlegt. Besonders markant sind die großräumigen Waldkomplexe im Wechsel mit Seenlandschaften und den bewegten Küstenstrukturen.

Auch die Umgebung des Plangebietes wird von vielfältigen landschaftsbildprägenden Strukturen gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen mit Höhenzügen, die die Bewegtheit des Landschaftsraumes unterstreichen. Der Blick in südlicher Richtung führt in weit einsehbare Grünlandflächen, die von Gräben durchzogen werden. Sie werden von Waldflächen eingeschlossen, die in großer Entfernung eine markante Silhouette bilden.

Zerschnitten wird dieser landschaftlich reizvolle Raum jedoch durch die Bahntrasse Heringsdorf - Züssow der Usedomer Bäderbahn, die sich in einer Entfernung von ca. 30 m vom Planbereich befindet.

Das Plangebiet selbst weist vorrangig siedlungstypische Strukturen auf. Der östliche Teil des Plangebietes wird von einem mehrgeschossigen Wohngebäude sowie einem weiteren, neu errichteten Wohnhaus geprägt. Die Grundstücke sind mit Hecken eingefasst, wobei hier vorrangig nicht heimische Gehölzarten, wie Lebensbäume, zur Anwendung kommen. Es überwiegen gepflegte Rasenflächen und kleinteilige Rabatte.

Als markante landschaftsbildprägende Struktur ist eine Baumreihe aus Linden an der östlichen Grenze des Flurstücks 105/6 zu benennen. Es handelt sich um Altbäume mit einem prägnanten Habitus und weitreichenden Baumkronen. Als weitere Einzelbäume sind eine Fichte, Birke und Walnussbäume zu benennen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Bungalow und Nebenanlagen, die über das Grundstück verteilt sind und einen recht ungeordneten Eindruck vermitteln. Die Bereiche fungieren als Hoflage zu den bestehenden Wohngrundstücken. Eine Neuordnung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu werten.

### **3.6 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 Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 07.10.2013 sowie des SG Bauleitplanung/ Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern- Greifswald sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Es werden durch das Bauvorhaben keine Baudenkmale berührt.

Es können bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, so dass die Hinweise des SG Denkmalschutz bei einem Anfinden von Bodendenkmalen zu beachten sind.

### 3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

#### 3.7.1 Biotope des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen zu den im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Frühjahr des Jahres 2013 und ergänzend im November des Jahres 2016. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2010) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

Das Plangebiet wird von siedlungstypischen Nutzungen mit den entsprechenden Vegetationen gekennzeichnet. Es überwiegen Rasenvegetationen auf sandigen Böden, wobei innerhalb des Plangebietes eine Differenzierung hinsichtlich der Vielfalt des Arteninventars vorgenommen wurde.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V ausschließlich **Artenarme Zierrasen (PER)** vorgefunden. Diese weisen vorwiegend Grasarten im Bestand auf. Der Anteil der Kräuter ist aufgrund der Pflegeintensitäten gering. Gleiche Bestandssituation ergibt sich für den nördlichen Teil der Flurstücke 103 und 104. Es handelt sich um eine Hoflage mit Schuppen und Bungalow, die auch großflächig gepflegte Rasenvegetationen mit einem geringen Krautanteil aufweist.

Artenarme Zierrasenbestände sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung (Wertstufe 0). In die Bilanzierung des Eingriffs wurde eine Kompensationswertzahl von 0,5 eingestellt.

Der südliche Bereich der Flurstücke 103 und 104 weist Rasenflächen mit einem größeren Krautanteil auf. Es erfolgte entsprechend der vorgefundenen Artenvielfalt

eine Zuordnung zu Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)**. Folgende Pflanzenarten wurden kartiert:

*Vogel- Sternmiere* (*Stellaria media*), *Gemeine Braunelle* (*Prunella vulgaris*), *Wiesen- Kerbel* (*Anthriscus sylvestris*), *Gamander- Ehrenpreis* (*Veronica chamaedrys*), *Ausdauerndes Gänseblümchen* (*Bellis perennis*), *Purpurrote Taubnessel* (*Lamium purpureum*), *Purpur- Storchschnabel* (*Geranium purpureum*), *Gemeiner Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Wiesen- Lieschgras* (*Phleum pratense*), *Deutsches Weidelgras* (*Lolium perenne*), *Gemeines Knaulgras* (*Dactylis glomerata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Vogel- Knöterich* (*Polygonum aviculare*), *Ampfer* (*Rumex spec.*), *Gemeiner Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*) sowie *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*).

Bei der Bewertung des Biotops wurde insbesondere die ökologische Bedeutung artenreicher Zierrasenbestände berücksichtigt. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erfolgt eine Zuordnung zur Wertstufe 1. Eine Aufwertung des Biotops innerhalb der Biotopwertspanne ist hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars nicht begründbar, so dass in die Bewertung des Eingriffs eine Kompensationswertzahl von 1,0 eingeht.

Südlich des zweigeschossigen Wohngebäudes befindet sich eine Grünfläche, die in Richtung der Grünlandflächen von einem frei wachsenden *Fliedergebüsch* (*Syringa vulgaris*) begrenzt wird. Das Gebüsch wurde dem Biotoptyp **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** zugeordnet. Das Gebüsch kann sich ungehindert ausbreiten und nimmt zwischenzeitlich einen großen Flächenanteil ein. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erfolgt eine Zuordnung zur Wertstufe 1. Eine Aufwertung des Biotops innerhalb der Biotopwertspanne ist hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars nicht begründbar, so dass in die Bewertung des Eingriffs eine Kompensationswertzahl von 1,0 eingeht.

In den Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes reicht westlich ein mit vorrangig *Gewöhnlicher Schneebeere* (*Symphoricarpos albus*) bewachsener Erdwall hinein. Darin eingestreut sind *Brombeere* (*Rubus spec.*), *Wildrose* (*Rosa spec.*), *Haselnuss* (*Corylus avellana*) und einige Gehölzinitiale der *Gewöhnlichen Esche* (*Fraxinus excelsior*). Aufgrund der Dominanz der Schneebeere erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)**. Das Siedlungsgebüsch wird der Wertstufe 0 zugeordnet. Aufgrund der Durchmischung mit heimischen Gehölzarten, die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind, ist eine Höherbewertung bis zur Kompensationswertzahl von 0,8 begründbar.

Insbesondere der südlich gelegene Teil des Ergänzungs- und Änderungsgebietes weist Einfriedungen mit Hecken auf. Hierbei wurden vorrangig Pflanzungen mit

Lebensbäumen vorgenommen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung sind. Hier erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)**. Gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ sind Hecken aus nichtheimischem Artenbestand ohne ökologische Bedeutung und werden der Wertstufe 0 zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde eine Kompensationswertzahl von 0,2 eingestellt.

Mittig des Plangebietes erstreckt sich ein unversiegelter Weg, der das südlich gelegene Flurstück 105/1 erschließt. Es handelt sich hierbei um einen unbefestigten Weg, der im Bereich der Fahrspuren größere Bodenverdichtungen aufweist, so dass hier nur spärlich oder keine Vegetationen zur Ausprägung kommen. Lediglich mittig des Weges konnten sich ausdauernde Pflanzenarten entwickeln. Gemäß der Kartieranleitung erfolgt eine Zuordnung zum Biotoptyp **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**. Der Weg ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des Fehlens von Habitatstrukturen für Pflanzen und Tierarten ohne Belang. Da sich teilweise Spontanvegetationen und ausdauernde Grasarten entwickelt haben, wird innerhalb der Wertspanne eine Zuordnung zur Kompensationswertzahl von 0,1 vorgenommen.

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für den Planbereich nicht aus und wurden im Rahmen der Kartierung nicht im Bestand vorgefunden.

Im Zuge der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende **Baumbestand** erfasst. Ergänzt wurden die baumspezifischen Parameter durch eine aktualisierte Bestandsaufnahme im November 2016, bei der die sich an der östlichen Grenze des Flurstücks 105/6 befindenden Linden vermessen und hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet wurden.

Für eine Schutzzuordnung ist der Stammumfang der Bäume maßgebend. Bäume ab einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen gemäß § 18 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Schutz. Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, entsprechen den Schutzkriterien der Satzung über den Gehölzschutz in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Alleen- bzw. Baumreihenbestand kommt im Plangebiet nicht vor, so dass der gesetzliche Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V nicht zur Anwendung kommt.

Im Ergänzungs- und Änderungsgebiet kommen nur vereinzelt siedlungstypische Einzelbaumbestände vor. Es handelt sich hierbei um drei Walnuss- Bäume, die Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen und demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Als weitere Einzelbäume sind eine Fichte auf dem Flurstück 105/6 sowie eine Birke an der südlichen Grenze des

Flurstücks 104 zu benennen. Auch die Birke unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Fichte entspricht den Kriterien der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung.

Die Bäume des Plangebietes weisen eine gute Ausprägung und Vitalität auf. Schädigungen an den Bäumen wurden nicht festgestellt. Eine Walnuss an der nördlichen Grenze des Flurstücks 103 wird regelmäßig eingekürzt, so dass der Baum einen artuntypischen Kronenhabitus aufweist.

An der östlichen Grenze des Flurstücks 105/6 befindet sich eine bis an die vorhandene Wohnbebauung heranreichende Baumreihe aus *Winter-Linden* (*Tilia cordata*). Die Bäume wurden in unterschiedlichen Abständen auf einer Länge von ca. 80 m gepflanzt. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm auf und unterliegen demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Bäume weisen einen unterschiedlich hohen Totholzbesatz auf, die Vitalität wird jedoch als gut beschrieben. Eine Baumpflege wäre zu empfehlen. Der nördlichste Baum der Baumreihe wurde nach Aussagen der Grundstückseigentümer auf Kopf gesetzt, da ein größerer Stämmeling bei einem Sturmereignis ausgebrochen war.

Die Linden stehen unmittelbar an der Grenze auf einer Hangoberkante. Das Gelände fällt in östlicher Richtung steil ab. Damit ist anzunehmen, dass sich die Zugwurzeln im Bereich des Baugrundstückes befinden und die Druckwurzeln in die angrenzenden Grünlandflächen hineinreichen. Die Bäume wurden im Bestands- und Konfliktplan des Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit ihren Kronentraufen und dem annehmbaren Wurzelbereich dargestellt, so dass auf dieser Grundlage die erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Baugrenze im Baugebiet 7.2 zu dem Baumbestand festgelegt werden konnten.

### **3.7.2 Faunistischer Bestand des Plangebietes**

Die Beschreibung des faunistischen Bestandes erfolgt auf der Basis des vom LUNG M-V zur Verfügung gestellten Datenmaterials und der Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden im Herbst des Jahres 2016 durchgeführt.

Sowohl das Ergänzungs- als auch das Änderungsgebiet weisen vorrangig siedlungstypische Vegetationen auf, wobei bei den Einfriedungen der Grundstücke insbesondere nichtheimische Gehölzarten gepflanzt wurden. Diese Gehölzpflanzungen haben als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten keine Bedeutung. Zudem ist auf die Störwirkungen aufgrund der siedlungsnahen Lage hinzuweisen. Es kann davon ausgegangen werden, dass z.B.

die sich westlich des Plangebietes befindenden aufgelassenen Gehölzflächen sowie die umgebenden extensiven Grünlandflächen eine größere funktionale Bedeutung für geschützte Tierarten haben. Diese Lebensräume bleiben erhalten und werden auch im Zuge der Planungen nicht beansprucht.

Von den Nutzungen im Plangebiet und dem Ortsbereich gehen zeitweise siedlungstypische Störwirkungen aus, so dass hauptsächlich ubiquitäre Tierarten vorkommen, die eine größere Toleranzschwelle haben.

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde ein mögliches Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie untersucht und mögliche Befindlichkeiten mit dem Bauvorhaben aufgezeigt.

Es wurden nachfolgend die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten und Habitatansprüche für die weiteren Prüfschritte der artenschutzrechtlichen Betrachtung gemäß §44 BNatSchG nicht relevant waren.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten wurde im weiteren Prüfverfahren dargestellt, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten) erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die im Anhang vorliegende Abschichtungstabelle mit den zu prüfenden Tierarten:

#### Amphibien:

Die im Plangebiet vorkommenden Habitate weisen keine Potentiale als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte für die genannten Amphibienarten auf. Ein Vorkommen des Laubfrosches kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden, da diese Art in zunehmendem Maße den Siedlungsbereich erobert. Die randständigen aufgelassenen Gehölzflächen können als Sitz- und Rufwarte fungieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die umgebenden Biotopstrukturen eine bessere Eignung als Lebensraum für den Laubfrosch haben und nur einzelne Exemplare den von siedlungstypischen Nutzungen und Störungen gekennzeichneten Planbereich frequentieren. Ein potentiell Vorkommen der weiterhin in der Abschichtungstabelle benannten Amphibienarten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### Reptilien:

Das Vorkommen von *Schlingnatter* (*Coronella austriaca*), *Zauneidechse* (*Lacerta agilis*) und der *Europäischen Sumpfschildkröte* (*Emys orbicularis*) kann aufgrund der Habitatansprüche dieser Arten im Untersuchungsbereich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die als Lebensraum für die benannten Reptilien fungieren können. Wärmere und trockene Habitate sind kaum vorhanden und auch die siedlungstypischen Vegetationen mit den zu verzeichnenden hohen Pflegeintensitäten bieten keine Potentiale als Lebensraum für die zu schützenden Arten.

#### Fledermäuse:

In Anbetracht der vorkommenden Habitatstrukturen (Siedlungsbereich, Grünlandflächen) stellt sich das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse dar. Es ist das Vorkommen von den Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wahrscheinlich, da diese bis in Zentren des Siedlungsbereiches vordringen und relativ störungsempfindlich sind. Die benannten Fledermausarten sind als reine Nahrungsgäste zu bewerten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der nahen Umgebung zu erwarten sind.

Die im Ergänzungsgebiet vorhandenen Baulichkeiten (Schuppen, Garagen) weisen keine geeigneten Höhlungen und Spalten auf, die als Sommer- und Winterquartiere in Frage kommen könnten. Bei einer Inaugenscheinnahme des Gebäudebestandes wurden keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden. Um ein Restrisiko zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten an den Schuppen in dem Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen.

#### Weichtiere:

Die in der Anlage gemäß BNatSchG ausgewiesenen streng geschützten Weichtiere *Zierliche Tellerschnecke* (*Anisus vorticulus*) und *Gemeine Flussmuschel* (*Unio crassus*) kommen im Plangebiet aufgrund der Habitatansprüche nicht vor und sind damit für die artenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant.

#### Libellen:

Ein Vorkommen der im Anhang aufgeführten streng geschützten Libellenarten kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Die Libellen sind extreme Habitatspezialisten und kommen ausschließlich an Gewässer- und Moorbiotopen vor. Die Libellen haben aufgrund besonderer ökologischer Bindungen einen stark begrenzten Lebensraum und reagieren somit besonders empfindlich auf jegliche Änderungen im Ökosystem. So ist das Vorkommen der *Grünen Mosaikjungfer* (*Aeshna viridis*) an das Vorkommen dichter Bestände der Krebschere gebunden, die

zur Eiablage genutzt werden, so dass bei einem Verlust der Pflanzen auch die Population der Libellen nicht mehr erhalten werden kann.

Die in der Abschichtungstabelle aufgeführten Libellenarten haben bei der Beschreibung artenschutzrechtlicher Belange im Bereich des Plangebietes keine Relevanz.

#### Käfer:

Bei den im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführten Arten handelt es sich bei dem *Breitrand* (*Dytiscus latissimus*) und *Schmalbindigen Breitflügel- Tauchkäfer* (*Graphoderus bilineatus*) um Käferarten, die an stehende Gewässer gebunden sind. Ein Vorkommen dieser Arten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der *Eremit* (*Osmoderma eremita*) benötigt alte, höhlenreiche Laubbäume mit feuchtem Mulm als Brutstätte. Er bevorzugt lichte Laubwälder in Flusstälern sowie alte Eichen- und Buchenwälder. Voraussetzung für ein stabiles Vorkommen ist ein entsprechend hoher Altholzanteil bzw. absterbende Althölzer mit Baumhöhlen. Da der Untersuchungsraum diese Standortparameter nicht aufweist, kann ein Vorkommen dieser Käferart ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des *Großen Eichenbock* (*Cerambyx cerdo*) ist aufgrund der speziellen Lebensraumsansprüche und der Verbreitungsgrenze wenig wahrscheinlich. Spezielle Vorkommen wurden im Land recherchiert und geben keinen Hinweis auf Vorkommen im Bereich Heringsdorf. Somit sind die zu prüfenden Käferarten bei der Beschreibung möglicher artenschutzrechtlicher Belange durch das Planvorhaben nicht relevant.

#### Falter:

Der *Blauschillernde Feuerfalter* (*Lycaena helle*) und der *Große Feuerfalter* (*Lycaena dispar*) sind Arten, die an nährstoffreiche Feuchtwiesen und -brachen mit Beständen spezifischer Futterpflanzen gebunden sind.

Der *Blauschillernde Feuerfalter* bevorzugt *Wiesenknöterich-Sumpfdotterblumenwiesen*, *Binsengesellschaften* und *Mädesüß-Hochstaudenfluren* in kühlfeuchten Bachtälern, an Flüssen, Seen und Mooren. Sonnige, windgeschützte Standorte in Gebüsch- oder Waldrandnähe oder auf Waldlichtungen werden bevorzugt besiedelt. Der *Große Feuerfalter* benötigt strukturreiche *Wiesenlandschaften*, besonders *Feuchtwiesen* wie *Binsen- und Kohldistelwiesen* und *Seggenrieder* sowie deren *Brachen*.

Der *Nachtkerzenschwärmer* (*Proserpinus proserpina*) lebt oligophag an verschiedenen Arten von *Nachtkerzen* und *Weidenröschen* und ist insofern an *Wiesengräben* und *Gewässerrändern*, die solcherart Pflanzenbestand aufweisen,

anzutreffen. Ein potentiell Vorkommen der aufgeführten Falterarten kann somit im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

#### Meeressäuger:

Als Meeressäuger wird im Anhang IV der FFH- Richtlinie der *Schweinswal* (*Phocoena phocoena*) aufgeführt, der in den Küstengewässern vor Mecklenburg/ Vorpommern vorkommt. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für diese Art somit keine Relevanz gegeben.

#### Landsäuger:

*Biber* (*Castor fiber*) und *Fischotter* (*Lutra lutra*) sind Säugetierarten, die an Gewässerbiotope gebunden sind. Daneben benötigen sie auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Der Fischotter hat einen sehr großen Aktionsradius und bewegt sich meist entlang von Gewässern. Auch Wanderungen über das Land von mehreren Kilometern sind möglich. Zur Potentialabschätzung eines Vorkommens dieser Tierart wurden die LINFOS- Daten des LUNG M-V hinzugezogen. Diese weisen auf keine Vorkommen bzw. Totfunde des Fischotters hin. Das Plangebiet ist für die geschützten Säugetierarten aufgrund der Nutzungsstruktur unbedeutend. Der Biber wird sich auf Gewässerbereiche beschränken, so dass die Planungen keine Befindlichkeiten für die geschützten Tierarten auslösen werden.

Die *Haselmaus* (*Muscardinus avellanarius*) bevorzugt Lebensräume in reich strukturierten Laubwäldern mit einem dichten Unterwuchs. Damit kann ein potentiell Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### Fische:

Die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführte und somit zu prüfende Fischart hat für die artenschutzrechtlichen Belange keine Relevanz, da die Habitate im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

### **Vögel**

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind.

In Anbetracht der hohen Gesamtbestände der Arten und der Spezifik des Vorhabens sind keine negativen Veränderungen in der Populationsentwicklung zu erwarten.

Werden durch die Maßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Ersatzhabitate in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen.

Die Vegetationsflächen des Plangebietes werden von den Vögeln vorwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Gehölzflächen mit dichten Vegetationsbeständen bieten zum Brüten potentielle Möglichkeiten. Dieses sind im Bereich des Plangebietes jedoch nur wenige Gehölzflächen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die sich im Umfeld befindenden aufgelassenen und ungestörten Gehölzbestände vorrangig für das Brutgeschehen genutzt werden.

In den Winter- Linden konnten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Nester der Saat- Krähe festgestellt werden. An den zum Abriss vorgesehenen Schuppen wurden keine Nistplätze von Vögeln vorgefunden. Um ein Rest- Risiko des Verlustes von Nistplätzen ausschließen zu können, wurden zeitliche Vorgaben für den Abriss der Gebäude textlich festgesetzt.

### **3.8 Biologische Vielfalt**

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Das Plangebiet wird hauptsächlich von siedlungstypischen und gärtnerisch gepflegten Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die zum großen Teil nicht heimisches Arteninventar beinhalten. Das Plangebiet ist damit hinsichtlich der Bedeutung für die biologische Vielfalt ohne Relevanz.

## **4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen an einem bereits vorgeprägten Standort südlich des Gothenweges die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Als Änderungsgebiet werden die gemäß Ursprungssatzung als Baugebiet Nr. 7 ausgewiesenen Grundstücke betrachtet. Das Ergänzungsgebiet betrifft die sich westlich anschließenden Grundstücke, die bereits Baulichkeiten und Grünflächen aufweisen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits Wohn- und Ferienhausbebauungen, so dass mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes dem Charakter des Umfeldes Rechnung getragen und eine harmonische Einordnung in die Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Auch unter Berücksichtigung der gestalterischen Konzepte und begrenzten Kapazitätsvorgaben sind im Zuge der Realisierung des Planvorhabens Beeinträchtigungen der Schutzgutfaktoren nicht auszuschließen. Im Rahmen des Scoping wurden mögliche Befindlichkeiten insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden sowie Grundwasser (Lage in der Trinkwasserschutzzone II) herausgestellt, die im Rahmen der Umweltprüfung Gegenstand einer näheren Betrachtung sind.

In der folgenden Darstellung werden die auf die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen detailliert aufgeführt, woraus sich wiederum Maßnahmen der Minimierung der Eingriffsfolgen ableiten lassen.

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die sensiblen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, speziell auf die vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen.

Anlass für die Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Planänderung ist der Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Bauflächen im Ergänzungsgebiet. Eine zusätzliche Wohnbebauung ist im Änderungsgebiet vorgesehen. Für die einbezogenen Grundstücke ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorzunehmen. Damit wird der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen. Zeichnerische und textliche Festsetzungen stellen sicher, dass sich die geplante Wohnbebauung in die Siedlungsstruktur einfügt und der von kleinteiliger Bebauung gekennzeichnete Standort städtebaulich aufgewertet wird. Die verkehrs- und medienseitige Erschließung der Grundstücke ist über den Gothenweg gesichert.

Im Bereich des Änderungsgebietes ist geplant, eine Ferienwohnung als kunstgewerbliche Werkstatt zu nutzen. In dieser Werkstatt sollen Fahrradrahmen einer künstlerischen Restauration und Gestaltung unterzogen werden. In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde die Kunstwerksatt als nicht störender Handwerksbetrieb gemäß § 4 (2)2. BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde die Zulässigkeit des Handwerkebetriebes hinterfragt. Die kunstgewerbliche Werkstatt wird nunmehr als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb dem § 4 (3) 2. BauNVO zugeordnet und im Text Teil B I.1. eine Ausnahmeregelung getroffen.

Mit dem Werkstattbetrieb sind Geräuschemissionen verbunden, die dahingehend geprüft wurden, ob sie zu den umgebenden Wohnbebauungen, den Wohnbereichen im Haus selbst und zu den ausgewiesenen Baufeldern im Ergänzungs- und Änderungsgebiet Beeinträchtigungen verursachen. Maßgebend ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Geräuschemissionen beim Werkstattbetrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgte auf der Grundlage der vom Betreiber angegebenen Betriebsbeschreibung und der Betriebsvorgänge sowie einer orientierenden Schallmessung vor Ort.

Die Werkstatt befindet sich im westlichen Gebäudeteil des zweigeschossigen Gebäudes im Erdgeschoss. Der östliche Teil des Gebäudes sowie die oberen Geschosse weisen Wohnungen auf. Auf der Südseite des Werkstattbereiches befindet sich ein Abluftauslass für die Absaugeinrichtung. Es ist geplant, die Abluft zukünftig über das Dach abzuleiten. Als lärmintensive Maschine wird ein Kompressor benannt, der für das Airbrush- Verfahren die erforderliche Druckluft bereitstellt. Die Absaugeinrichtung befindet sich im Lackierbereich im hinteren Teil der Werkstatt. Es wird bei einem 8- stündigen Arbeitstag von einer 1,5- stündigen Ausnutzung der Aggregate ausgegangen. Alle weiteren Arbeiten werden vorwiegend von Hand durchgeführt. Die Arbeiten finden ausschließlich in der Werkstatt bei geschlossenen Türen statt. Es wird für die Berechnung der Emissionen eine regelmäßige Arbeitszeit von Montag bis Samstag zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr zum Ansatz gebracht. In der Nachtzeit finden keine Arbeiten statt. Bezüglich der Ermittlung der verkehrlichen Emissionen geht man von einer Materiallieferung mittels Transporter und zwei Fahrten mittels Pkw zur Auslieferung durch den Betreiber der Werkstatt bzw. Kunden aus.

Als Emissionsquellen wurden

- die Geräuschabstrahlung über die Fassadenteile
- die Abluft der Lackierabsaugung
- die An- und Abfahrten der Transporter und Pkw sowie das Parken

betrachtet.

Die Schallimmissionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum der Beurteilungspegel für den Betrieb der Kunstwerkstatt an den nächstgelegenen Gebäudefassaden (Gothenweg 8e- SO-Fassade, Gothenweg 6a, NO-Fassade) und an der Baufeldgrenze der potentiellen Bebauung zwischen 36 dB(A) und 48 dB(A) liegen. Damit werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten. An den Fassaden des Wohnbereiches selbst liegt der Beurteilungspegel bei maximal 52 dB(A). Hier werden

die Immissionsrichtwerte um 3 dB(A) unterschritten. Da nachts keine Tätigkeiten ausgeführt werden, sind keine Emissionsbelastungen zu erwarten.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus Sicht des Schallschutzes, die an den Betrieb der Kunstwerkstatt zu stellen sind, erfüllt werden.

Die Schallimmissionsprognose kam weiterhin zu dem Ergebnis, dass durch den anlagenbezogenen Verkehr der Werkstatt keine Erhöhung des bestehenden Beurteilungspegels verursacht wird, der über den Immissionsgrenzwert hinausgeht.

Neben einer Schallimmissionsprognose wurde eine Geruchsbetrachtung in Auftrag gegeben, die ebenfalls vom TÜV Nord Umweltschutz (Rostock) erarbeitet wurde. Gegenstand der Betrachtung sind die prognostischen Geruchsauswirkungen, die infolge der Lackierarbeiten in der Werkstatt zur Restauration und Gestaltung von Fahrrädern im Umfeld der Werkstatt zu erwarten sind. Es wurde geprüft, ob mit dem Werkstattbetrieb erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verbunden sind.

In der Werkstatt werden Lackierarbeiten nur in einem sehr geringen Umfang durchgeführt. Es werden lösemittelhaltige Farben und Lacke verwendet. Während der Lackierarbeiten wird die lösemittelhaltige Abluft abgeleitet und die Lackpartikel mittels Gewebefilter abgeschieden. In der Geruchsprognose wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der speziellen Bedingungen des Werkstattbetriebes und der sehr geringen Lösemittlemissionen die Ableitungshöhe der lösemittelhaltigen Abluft mindestens 1 m über Dach des Gebäudes erfolgen muss. Dieses bewirkt, dass die Emissionen verteilt und mit der freien Luftströmung verdünnt werden, so dass die Geruchseinwirkungen auch im Nahbereich der Anlage gering gehalten werden.

Die zu erwartenden Geruchsemissionen wurden auf der Grundlage der Geruchsimmisions- Richtlinie (GIRL M-V) bewertet. Die Gesamtbelastung wird anhand von Immissionsgrenzwerten bewertet. Diese beschreiben den relativen Anteil von Geruchsstunden pro Jahr. Unter Berücksichtigung der maximalen Emissionszeit (225 Stunden im Jahr Lackierarbeiten) und der Windrichtungshäufigkeit (West-Südwest) ergibt sich, dass in Hauptwindrichtung an weniger als 1% der Jahresstunden Geruchsemissionen zu erwarten sind. Das immissionsseitige Irrelevanzkriterium der GIRL M-V von Geruchszusatzbelastungen wird an maximal 2% der Jahresstunden eingehalten.

Es wurde weiterhin festgestellt, dass es durch den Betrieb der Lackierwerkstatt auch an dem Wohngebäude zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes kommt.

Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet befindet sich südwestlich der Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde der Usedomer Bäderbahn. Zur Berücksichtigung des Ausschlusses von Lärmbelastungen für das Schutzgut Mensch ist diese Emissionsquelle in die Umweltbetrachtung einzubeziehen. Die Bahntrasse befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 m zum Plangebiet.

Der TÜV Nord Umweltschutz wurde mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die mit dem Schienenverkehr verbundenen Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Die Beurteilungspegel für den Schienenverkehr liegen im Untersuchungsgebiet tags zwischen 46 dB(A) und 53dB(A) und nachts zwischen 42 dB(A) und 49 dB(A). Somit kann eingeschätzt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, die 55 dB(A) betragen, tags unterschritten werden.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in dem Baugebiet 8.1 ebenfalls unterschritten. Überschreitungen gibt es für das geplante Baugebiet 7.2 von 1 dB sowie für die Bestandsgebäude des Baugebietes 7.1 von bis zu 4 dB.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausschließen zu können, sind an den Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Hierfür erfolgte eine Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet und die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen II und III.

Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich lockere Wohnbebauungen sowie Ferienwohnungen, von denen keine Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgehen.

Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten sind.*

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

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der siedlungstypischen Nutzungen und der bestehenden Versiegelungen durch Wege, Terrassen und Gebäudebestände bereits als anthropogen belastet zu werten.

Mit der geplanten Bebauung sind Versiegelungen von Böden verbunden, die einen vollständigen funktionalen Verlust von natürlich gewachsenen Böden bedingen.

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, Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt.

Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten im Bereich der geplanten Stellplätze und Zufahrten getroffen, so dass der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken begrenzt werden kann.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt, Anwendung finden. Die Festsetzungen sollen dem Grundsatz Rechnung tragen, mit dem Boden sparsam umzugehen und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der geplanten Bebauung im Ergänzungsgebiet und die Ausweisung eines Baufeldes im Baugebiet 7.2 ergeben sich zusätzliche Flächenversiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen Böden. Die im Ergänzungsgebiet zu erwartenden Flächenversiegelungen werden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Es werden hier Neuversiegelungen von Böden in einer Größenordnung von ca. **680 m<sup>2</sup>** erwartet.

Die geplante Bebauung im Baugebiet 7.2 ordnet sich in die zulässige überbaubare Grundfläche, die durch die Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50% vorgegeben ist, ein. Im Vergleich zu den zugelassenen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Ursprungssatzung ergeben sich darüber hinaus keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, die die Erschließung der Grundstücke sichert, bedingt in Anbetracht der geplanten Befestigungen von Böden einer Flächengröße von **270 m<sup>2</sup>**.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V eingestellt und bedingen ein höheres Ersatzerfordernis.

Man kann weiterhin davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte auch in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen. Es sollten jedoch humose Oberböden zwischengelagert und für Geländeregulierungen sowie die Gestaltung der Grünanlagen auf den Grundstücken wiederverwendet werden.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass sich in den geplanten bebaubaren Bereichen Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen für die Böden durch Versiegelungen ergeben. Es wird bei den Planungen mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen dem Grundsatz Rechnung getragen, das Maß der Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

#### **4.1.3 Bewertung des Schutzgutes 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 im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Die Plangebietsflächen stellen sich bereits als Flächen mit Wohnbebauungen bzw. als Hoflage zu dem vorhandenen Gebäudebestand dar. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes, welches von Wohnbebauungen geprägt ist, dar.

Die Planungen beinhalten eine kleinteilige Bebauung mit Wohnhäusern. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 mit zulässiger Überschreitung um maximal 50% festgesetzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nachfolgend mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Ausweisung der Baugebiete dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Bebauung auf bereits beanspruchten und von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.*

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

##### **Grundwasser**

Die Überformung und Versiegelung von Böden durch die geplanten Baulichkeiten sowie die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bedingt, dass anfallendes Regenwasser nicht in den Boden versickern kann und dem Grundwasser zur

Verfügung steht. Insgesamt sind zu den bestehenden Versiegelungen von 710 m<sup>2</sup> auf der 4.299 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche weitere Versiegelungen in einer Größenordnung von 680 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Es wird eingeschätzt, dass die geplante kleinteilige Bebauung im Geltungsbereich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung hat. Zudem soll das von den Dach- und Stellflächen anfallende unbelastete Regenwasser auf den Privatgrundstücken versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Damit steht dieses Regenwasser für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserflurabstände von mehr als 10 m ist ein relativer Schutz vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegeben. Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes, beispielsweise durch Bautätigkeiten, werden bei größeren Flurabständen proportional unwahrscheinlich, so dass Maßnahmen des besonderen Gewässerschutzes nicht erforderlich werden. Zusätzlich liegt es in der Spezifik des Vorhabens, dass anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers mit der Errichtung eines Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck – Jägersberg (Beschluss Rat des Kreises Wolgast 1974). Auch wenn für die benannte Wasserfassung eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen vorliegt, hat die Trinkwasserschutzzone II noch Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotential im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verboten und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Es ist für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II zu beantragen. In der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung werden die Auflagen benannt, die eine Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II zulassen.

Die zuständige Wasserbehörde wies in der Stellungnahme zum Planvorhaben darauf hin, dass die Errichtung eines Löschwasserbrunnens in der Trinkwasserschutzzone II nicht zulässig ist. In der Trinkwasserschutzzone II sind weiterhin Unterkellerungen der Wohngebäude, Installationen von Öltanks und die Errichtung von Ölheizungsanlagen, das Niederbringen von Bohrungen (Ausnahme Sondierungen für Baugrunduntersuchungen), die Errichtung und der Betrieb von Brunnen für die Eigenversorgung sowie die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden nicht zulässig. Die Erdwärmenutzung stellt in Wasserschutzgebieten ein hohes Gefährdungspotential dar, da durch die Verwendung wassergefährdender Stoffe und die notwendigen Bohrungen für Erdwärmesonden Gefahren für das Grundwasser entstehen können. Auch der Einbau und die Nutzung von Erdwärmekollektoren (Flächenkollektoren) sind in der Trinkwasserschutzzone II nicht zulässig,

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II sind insbesondere im Rahmen der Bauausführung besondere Schutzvorkehrungen zu treffen, um die Gefahr, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, ausschließen zu können. Da in Baustelleneinrichtungen wassergefährdende Stoffe, wie Kraft- und Schmierstoffe, Farben, Lösungsmitteln etc., anfallen, kann bei einem nicht sorgsamem Umgang ein Gefährdungspotential für das Grundwasser gegeben sein.

### **Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

*Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II dem Schutz des Grundwassers besonderes Augenmerk zu geben ist. Es ist von den Bauherren der einzelnen Bauvorhaben eine Ausnahme vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II zu stellen. Auf das Verbot der Errichtung von Löschwasserbrunnen sowie Erdwärmesonden und Flächenkollektoren wird verwiesen. Insbesondere im Rahmen der Bauausführung ist eine Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe auszuschließen.*

*Aufgrund der kleinteiligen Bebauung sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht erkennbar. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.*

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

Die Ausweisung von Baufeldern im Bereich der Flurstücke 103 und 104 bedingt eine Nachverdichtung eines bereits von siedlungstypischen Nutzungen geprägten angrenzenden Grundstücks. Derzeit ist der Bereich der geplanten Bebauung bereits von einem Bungalow sowie Schuppen geprägt. Die Grünflächen mit vorwiegend Rasenvegetationen stellen die Hoflage der sich östlich befindenden Siedlungsstrukturen dar.

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem Ausbau der Zuwegung zu den Baugrundstücken sind Versiegelungen zu erwarten, die kleinklimatische Veränderungen durch Wärmebildungen an diesem Standort bewirken können. Da sich auf dem Flurstück 103 und 104 jedoch bereits bauliche Anlagen befinden und es sich um kleinteilige zusätzliche Wohnbebauungen handelt, können maßgebliche Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich zudem aufgrund der Nähe zur Ostsee sowie zu komplexen Wald- und Grünlandflächen an einem klimatisch begünstigten Standort, so dass die mit der geplanten Bebauung verbundenen kleinklimatischen Veränderungen kompensiert werden können. Die sich südlich des Plangebietes befindenden Grünlandflächen fungieren als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und übernehmen damit einen maßgeblich klimatischen Ausgleich. Zudem sind eine stetige Windzirkulation und damit verbunden ein kontinuierlicher Luftaustausch gegeben, der lokale klimatische Veränderungen kompensieren kann.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung keine wichtigen Frischluftschneisen zum Siedlungsbereich.

Aufgrund der angedachten Wohnbaukapazitäten im Plangebiet sind Immissionsbelastungen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens weitgehend auszuschließen. Der Gothenweg fungiert als Wohnanliegerstraße und wurde als verkehrsberuhigter Bereich mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h unterlegt.

Mit der geplanten Wohnanlage werden sich keine Emissionen ergeben, die Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort haben. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden. Diese Grünmaßnahmen dienen teilweise der Kompensation möglicher kleinklimatischer Beeinträchtigungen.

Im Zuge der Bauausführungen sind Beeinträchtigungen der klimatischen Situation durch Lärm und Stäube zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass sich aufgrund der geringen Kapazitäten der geplanten Bebauung und der nachfolgenden Begrünung der Grundstücke keine maßgeblichen Veränderungen der kleinklimatischen Situation an dem Standort ergeben.*

#### **4.1.6 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 geplante Wohnbebauung wird an einem bereits von siedlungstypischen Nutzungen geprägten Standort errichtet. Es befinden sich auf den Baugrundstücken ein Bungalow und Schuppen, die entfernt werden. Durch die Neuordnung des Areals und die Errichtung qualitativ anspruchsvoller Wohnbebauungen wird das Ortsbild an diesem Standort aufgewertet.

Geplant ist eine lockere Siedlungsbebauung. Zugelassen werden Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhäuser. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen und insbesondere der Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohnhäuser ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben und eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden und Gärten mit Staudenbeeten, Sträuchern und einzelnen Gehölzen entstehen werden. Da der Bereich bereits als Hoflage für die sich im östlichen Teil des Plangebietes befindenden Wohnbebauungen fungiert, werden sich hinsichtlich des Grünanteils keine maßgeblichen Veränderungen ergeben.

Im Rahmen der Umsetzung der Bauungen können Fällungen von Einzelbäumen, so einer Walnuss und einer Fichte, nicht vermieden werden. Da es sich um markante Bäume handelt, sind Veränderungen im Erscheinungsbild des Grundstückes wahrscheinlich. Die sich an der Grenze des Änderungsgebietes befindenden Linden stehen unter Erhaltungsgebot, so dass diese markanten Zäsuren im Landschaftsbild erhalten bleiben.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild ausgeschlossen werden können.*

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 07.10.2013 sowie des SG Bauleitplanung/ Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern- Greifswald sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Es können jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich sein. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan als „Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen“ übernommen, welche die Sicherung entsprechender Fundstätten und die Anzeigepflicht derselben regeln.

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.

#### **4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna**

Die geplante Wohnbebauung im Ergänzungsgebiet sowie die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Grundstücke bedingen einen vollständigen Biotopverlust infolge Versiegelungen bzw. Nutzungsartänderungen. Betroffen sind vorrangig Biotope des Siedlungsbereiches, wie artenreiche und artenarme Zierrasenbestände, Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzarten sowie ein unversiegelter Wirtschaftsweg. Die betroffenen Biotope sind je nach ihrer Ausprägung und Artenvielfalt von keiner bzw. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Der **Verlust der Biotope** und die sich mit der geplanten Wohnbebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V. Im Ergebnis der Bilanzierung ergab sich ein Kompensationserfordernis von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich in Anbetracht der in Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ definierten Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen keine entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen realisieren. Es werden vorrangig siedlungstypische Biotope in Form von Grünanlagen mit Beeten und Rabatten sowie Baum- und Strauchpflanzungen das Wohngebiet

prägen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die Maßnahmen können nicht als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und wurden auch nicht textlich festgesetzt, um den zukünftigen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich die Gemeinde für eine finanzielle Ablösung von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ (Ökokonto-Registriernummer VG-015) entschieden. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffsfolgen im Gemeindegebiet Heringsdorf.

Die zuständige Naturschutzbehörde hat der Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf von 08-2017 und zum Entwurf von 05-2020 zugestimmt. Auch die Nutzung des Ökokontos zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet wurde anerkannt.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Ökokontos zur Ablösung der Ökopunkte geschlossen. Das Abbuchungsprotokoll als Bestätigung einer Ablösung der Ökopunkte liegt vor.

Die Vorhabenträger haben die anteiligen Kosten entsprechend der differenziert ermittelten Eingriffe für die einzelnen Grundstücksflächen an die Gemeinde Heringsdorf gezahlt.

Das Kompensationserfordernis durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird anteilig dem Ergänzungsgebiet und dem Änderungsgebiet im Verhältnis 70:30 zugeordnet.

Mit der geplanten Bebauung im Ergänzungsgebiet ist die Fällung einer Walnuss (*Juglans regia*) erforderlich, da sich diese unmittelbar an dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand befindet und damit Schädigungen nicht ausgeschlossen werden können. Zudem reicht die Krone des Baumes in das geplante Baufeld hinein, so dass auch mit der Umsetzung des Bauvorhabens Schädigungen an dem Baum möglich sind. Die Walnuss ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Ersatz bei Fällung wird nach dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ermittelt. Da es sich bei der Walnuss um eine seltene Baumart handelt, sind für einen zu fällenden Baum drei Ersatzbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen. Eine Ersatzpflanzung wird im Baugebiet 8.1 im Bereich der Parzelle 2 umgesetzt. Für das über die Pflanzpflicht hinausgehende Kompensationserfordernis

von zwei Bäumen ist eine Ausgleichszahlung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

Mit der Ausweisung eines Baufeldes im Baugebiet 7.2 im Änderungsgebiet ist die Fällung einer Fichte unvermeidbar. Diese weist einen Stammumfang von 85 cm auf und unterliegt demzufolge den Schutzkriterien der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Für den zu fällenden Baum sind gemäß der Satzung der Gemeinde zwei Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen sind im Änderungsgebiet auf dem Flurstück 105/6 umzusetzen. Für die Standorte der Ersatzpflanzungen wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Für die Baumfällungen ist ein gesonderter Antrag an die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

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.

Da das Plangebiet vorrangig von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet ist, kann davon ausgegangen werden, dass vorrangig Tierarten vorkommen, die eine große Toleranz gegenüber Störungen aufweisen und für den Siedlungsbereich typisch sind. Werden durch die Baumaßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Brutreviere in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen.

Bei einer Inaugenscheinnahme der zum Abriss vorgesehenen Schuppen sowie bei den Bestandsaufnahmen zu den Gehölzbeständen des Plangebietes wurden mit Ausnahme von Nistplätzen der Krähe in den Linden an der östlichen Grenze des Änderungsgebietes keine Nist- und Brutplätze von besonders und streng geschützten Tierarten vorgefunden. Die Linden wurden unter Erhaltungsgebot festgesetzt, so dass die Nistplätze erhalten bleiben können. In den aufgelassenen Gehölzflächen

(Fliedergebüsch, Gebüsch im Westen des Ergänzungsgebietes) wurden keine Nistplätze festgestellt. Die Gehölzflächen können aber jederzeit als Brutplätze angenommen werden.

Die Gehölze des Plangebietes können als Sitz- und Rufwarte für den Laubfrosch fungieren, der in zunehmendem Maße im Siedlungsbereich vorkommt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Gehölzbestände, die dieser Funktion nachkommen, so dass man von zufälligen Vorkommen der besonders geschützten Amphibienart ausgehen kann.

Um ein Restrisiko ausschließen zu können und den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen zur Rodung der Gehölze bzw. zum Abriss der Schuppen im Ergänzungsgebiet getroffen.

Bei Durchführung der benannten Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden.

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

Da das Plangebiet bereits von siedlungstypischen Nutzungen und Vegetationen gekennzeichnet ist, sind Veränderungen der biologischen Vielfalt infolge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

#### **4.1.10 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.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen in Bereichen der geplanten Bauungen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Klima/ Luft, Grundwasser und Landschaftsbild werden erkennbar aber nicht erheblich sein.

#### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planungen wird die Bestandssituation verbleiben. Das Ergänzungsgebiet wird weiter als Hoflage zu der vorhandenen Wohnbebauung fungieren. Das Arteninventar wird sich nicht maßgeblich ändern, da in dem Planbereich bereits siedlungstypische Nutzungen prägend sind und davon ausgegangen werden kann, dass weiterhin eine kontinuierliche Pflege der Vegetationsflächen durchgeführt wird.

Der vorhandene Gebäudebestand bedingt aufgrund des Zustandes und der nicht vorhandenen Strukturierung ein relativ ungeordnetes Erscheinungsbild. Diese Situation wird sich bei einem Verzicht auf eine Bebauung mit qualitativ hochwertigen Wohnhäusern nicht maßgeblich ändern.

Bei Nichtdurchführung der Planungen kann der Baumbestand erhalten bleiben.

### **5 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. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und des sich daraus ergebenden Grundstückszuschnittes sind die Eingriffe in den von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Vegetationsbestand im Ergänzungsgebiet des Plangebietes nicht vermeidbar. Für den Plangeltungsbereich können folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. In Abstimmung mit der Gemeinde wird die Bebaubarkeit der Grundstücke auf eine GRZ von 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen u. ä. ist zulässig, so dass von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 ausgegangen werden kann.
- Mit den Festlegungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung wird eine lockere und qualitativ hochwertige Bebauung sichergestellt, die dem Orts- und Landschaftsbild förderlich ist. Durch Festlegungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird eine gewünschte Homogenität und Anpassung an vorhandene Bebauungen gesichert.

- Das anfallende unbelastete Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze und ihre Zufahrten wurden zusätzlich getroffen.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen versiegelten Flächen und Zufahrten anzuordnen.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen zu treffen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten.
- 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. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes unbedingt einzuhalten.
- 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.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.
- Der Abriss des Gebäudebestandes ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Die Festsetzung der bauzeitlichen Regelungen berücksichtigen die Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten von Tierarten, speziell Säugetieren und Fledermäusen. Mit den Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten ausgeschlossen werden.
- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Plangebiet können aufgrund der Grundstückszuschnitte und der nicht möglichen Umsetzbarkeit von Grünmaßnahmen gemäß den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise der Eingriffsregelung“ die Kompensationserfordernisse nicht ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat sich für eine finanzielle Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, entschieden. Nach erfolgter Ablösung der Ökopunkte wurde das Abbuchungsprotokoll erstellt und durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Die Grundstückseigentümer haben anteilig die Kosten für die Kompensation beglichen.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planvorhaben wird an einem Standort umgesetzt, der bereits eine Vorprägung durch siedlungstypische Nutzungen und bauliche Strukturen hat. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche, das Ergänzungsgebiet jedoch als Grünfläche und zusätzlich überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Fläche zur Ortsrandbegrünung ausgewiesen. Im Rahmen der sich in Neuauflistung befindlichen Flächennutzungsplanung werden die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 57 eingestellt.

Neben einer städtebaulichen Eignung ist die naturräumliche Lage außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege maßgebend für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes. Zudem ist an dem Standort durch die umgebenden Wohnbebauungen eine Vorprägung gegeben.

## **7 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 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. 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.

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, 1999).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. 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.

### **8 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Umsetzung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung, Kontrolle der Entwicklung der Pflanzungen, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang	BA, EP, NK 1	Gemeinde Heringsdorf	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle des Ausschlusses von Beeinträchtigungen für den unter Erhaltungsgebot gesetzten Einzelbaumbestand	BA	Gemeinde Heringsdorf	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Einhaltung der bauzeitlichen Regelungen für die Fällung der Bäume, die Rodung der Gehölze sowie den Abriss des Gebäudebestandes	BA	Gemeinde Heringsdorf	Begehung/ Dokumentation

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

## 9 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 26.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung der „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“, fortführend als Bebauungsplan Nr. 57 bezeichnet, gefasst.

Ziel der Planung ist die Ausweisung für die in den Bebauungsplan Nr. 57 einbezogenen Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zugelassen werden Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen als Einzelhäuser. Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über den Gothenweg gegeben. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in die Siedlungsstruktur einpasst und der Bereich städtebaulich aufgewertet wird.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna, Boden sowie Grundwasser (Lage in der Trinkwasserschutzzone II) Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben sind.

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist ein vollständiger Verlust von Biotopen zu erwarten. Der Verlust wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und das Ersatzerfordernis

berechnet. Der Ausgleich kann innerhalb der Grenzen des Plangebietes nicht realisiert werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Da im Gemeindegebiet keine Maßnahmenflächen zur Verfügung stehen, wurde durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf eine Ablösung von 694 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“, welches sich wie der Standort des Eingriffs in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, vorgenommen.

Das Plangebiet weist aufgrund der Habitatausstattung und bestehenden Nutzungen für Vögel und Amphibien nur bedingt eine potentielle Eignung als Lebensraum auf. Um den artenschutzrechtlichen Verboten wirkungsvoll zu begegnen, wurden bauzeitliche Regelungen für den Abriss des nicht genutzten Gebäudebestandes sowie für die Rodung von Gehölzen getroffen. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für geschützte Tierpopulationen.

Mit den geplanten Bebauungen sind Versiegelungen und damit funktionale Verluste von Böden zu erwarten. Der Verlust wurde in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass bei der Ausweisung der Baugebiete dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck – Jägersberg (Beschluss Rat des Kreises Wolgast 1974). Es ist für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II zu beantragen. In der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung werden die Auflagen benannt, die eine Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II zulassen.

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.