AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 - 25.05.2022

Bebauungsplan Nr. 36
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das „Wohngebiet am Hafen“

Vorentwurfsfassung von 02-2022

- **Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) von 02-2022**

- **Begründung von 02-2022**
  - **T E I L 1**
    Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

- **Checkliste für die Umweltprüfung von 02-2022**

- **Schalltechnisches Gutachten von 08-2018/02-2022**

- **Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 10-2015/02-2022**

- **nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“

nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke

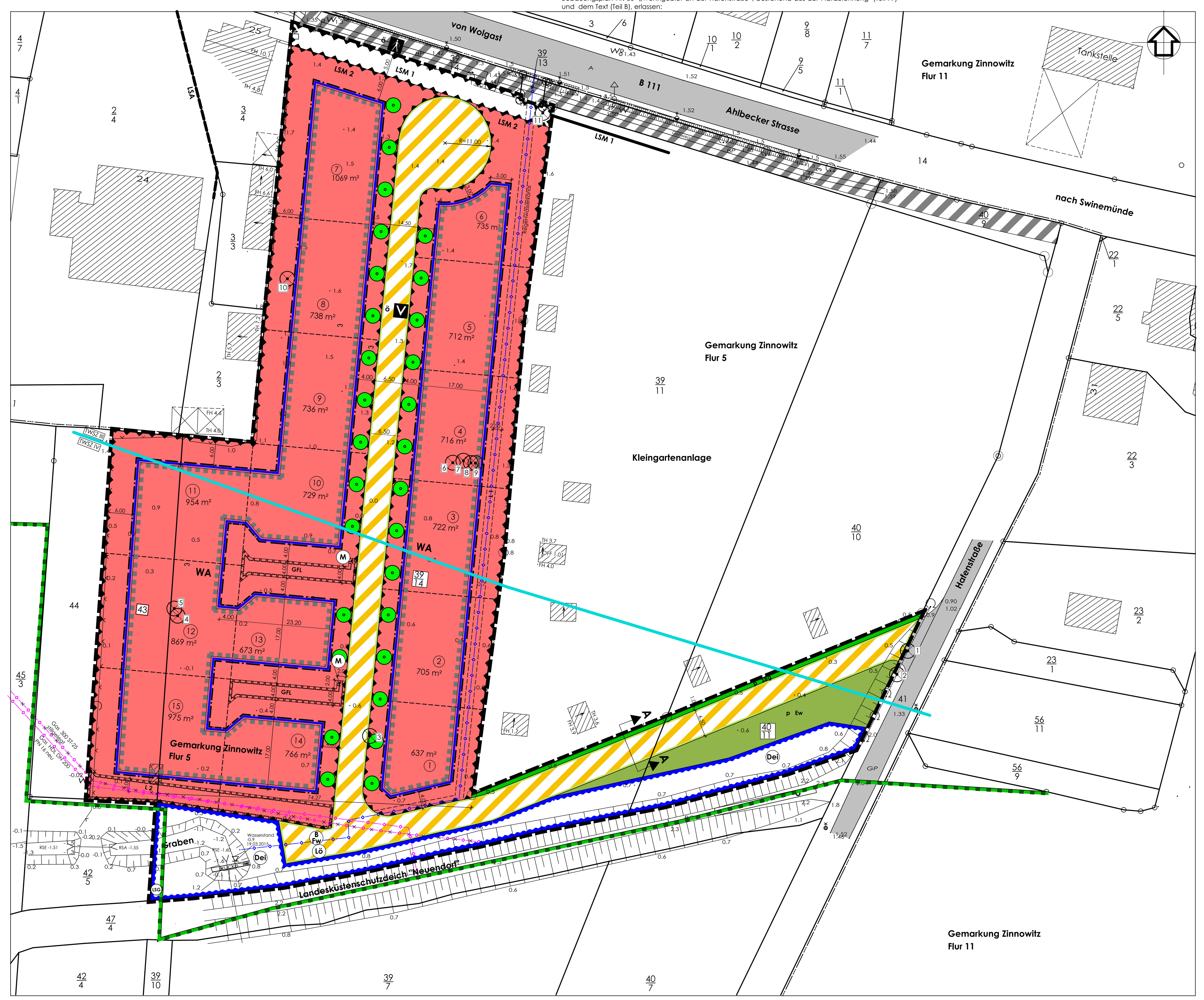
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias Anders- Böhne von 03-2015, aktualisiert 08-2019

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



NUTZUNGSSCHABLONE

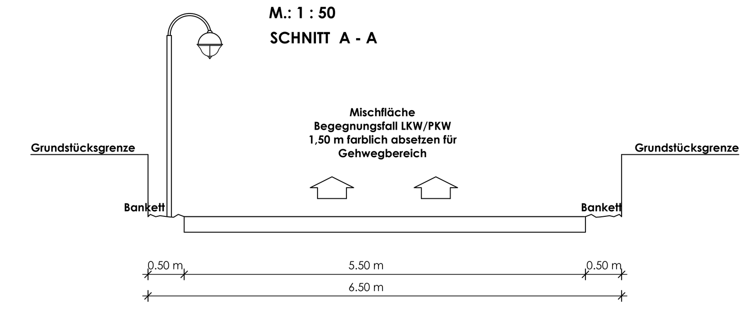
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über NHN als Mindestmaß
	Gebäudehöhe (GH) über Oberkante des Fertigfußbodens als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

WA		I	
	OK FF	über NHN	2,10 m
	GH	über OK FF	9,00 m
GRZ 0,3		o	E

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
ö	öffentlich		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Gashochdruckleitung stillgelegt		
	Gashochdruckleitung neu		
	Regenwasserkanal		
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p Sbg	privates Straßenbegleitgrün		
Ew	Extensivwiese		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Anpflanzen: Bäume		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 Abs. 1 Nr. 16	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Landesküstenschutzdeich "Neuendorf"		
Sonstige Planzeichen			
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
L1	Mit Leitungsrecht 1 zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
L2	Mit Leitungsrecht 2 zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung zu belastende Fläche (Darstellung für schmale Flächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24	BauGB
	Zweckbestimmung:		
LSM 1	Lärmschutzmaßnahmen gemäß Text (Teil B) I. 11(1)		
LSM 2	Lärmschutzmaßnahmen gemäß Text (Teil B) I. 11(2)-(4)		
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 20 NatSchAG M-V	
	Zweckbestimmung:		
LSG	Landschaftsschutzgebiet		
TWSZ III/IV	Abgrenzung zwischen den Trinkwasserschutzzonen III und IV		

III. Darstellungen ohne Normcharakter

39/14	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
0,2	Höhenangaben über NHN		Zäune
	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste		Böschung
M	Plätze für bewegliche Abfallbehälter	10,00	Vermaßung in Meter
	Bewegungsfläche Feuerwehr	LS	Löschwasserentnahmestelle
637 m²	Grundstücksbezeichnung mit Flächenangabe		angedachte Grundstücksteilung

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36

44	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenze
	Höhenangaben über NHN		Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand		Böschung
	nördlich des Plangebietes angrenzender Fußgängerbereich		Zäune
	angrenzende öffentliche Straßen	LSM 1	Weiterführung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen an der B 111
LSA	geplante Lärmschutzanlage auf Flurstück 24/4 westlich des Plangebietes		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

(1)
Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude.

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

(4)
Nicht zulässig sind

- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zur Errichtung von
  - Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetrieben und
  - Tankstellen.
- Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO.
  Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
- Nebenanlagen für die gewerbsmäßige Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

(1)
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

(2)
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- Einschränkung:
  Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen der öffentlichen Planstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen eingeordnet werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke F mind. wird mit 600 m² festgesetzt.

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

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Extensivwiese** gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit der Regel- Saatgutmischung Biotopflächen - artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist maximal 3x im Jahr in Abhängigkeit des sich entwickelten Arteninventars zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

(2)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel-Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

(2)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

(3)
Die entlang der Hafenstraße zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Grundstücken 11, 12 und 15 je zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3)
An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen.

(4)
Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

(5)
Zur Begrünung der Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite eine Pflanzung von Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 3 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) umzusetzen.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

(2)
Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

(2)
Auf der mit Leitungsrecht 1 (**L 1**) zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

(3)
Auf der mit Leitungsrecht 2 (**L 2**) zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

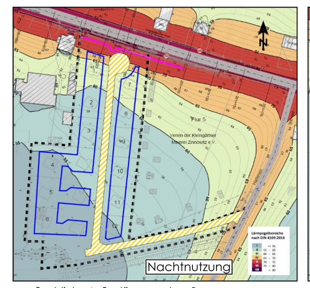
11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.
Durch das Gutachten soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Zu berücksichtigen waren die Verkehrsgeräusche der Bundesstraße 111 und der Hafenstraße sowie die Gewerbelärmimmissionen ausgehend von dem westlich angrenzenden Betriebsgelände einer GALA- Baufirma.
Im Plangebiet können für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden, wenn folgende Lärmschutzmaßnahmen beachtet werden:

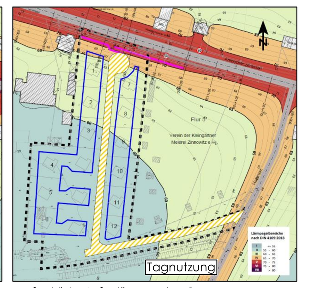
(1)
Aktiver Schallschutz
An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 111 und einer Länge von 140 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Der östliche Teil der Lärmschutzwand und der im Öffnungsbereich überlappende Abschnitt der westlichen Lärmschutzwand sind hochabsorbierend auszuführen.

(2)
Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Durch die Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich der zur Bundesstraße 111 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

(3)
Fassadenschalldämmung
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von den Außenbauteilen erfüllt werden.



maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für nachtgenutzte Räume



maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für taggenutzte Räume

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$	gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ =	35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

(4)
Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße 111 innerhalb der Grundstücke 6 und 7 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgestattet sind, und bei denen der Beurteilungspegel über 62 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aus Gründen des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)
Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser BHW Außenküste) sicherzustellen.

(2)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (BHW Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) ist einzuhalten.

(3)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(4)
Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassaden

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Fachwerk
- Verblendmauerwerk in Weiß
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachgestaltung

(1)
Dachformen, Dachneigungen
Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 55° zulässig.
Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

(2)
Dacheindeckungen

(2.1)
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Rohreindeckung
- Dachziegel in Anthrazit
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2.2)
Für untergeordnete Dachflächen der Wohngebäude, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(2.3)
Unzulässig sind Eindeckungen mit Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten.

(3)
Dachformen/Dachneigungen/Dacheindeckungsarten
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Hinweisschilder

(1)
Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2)
Die Hinweisschilder dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder
- als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden.

Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern sowie blühende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Der Rodungszeitraum ist bei Vorkommen von Laubfröschen auf die Monate November bis Februar einzugrenzen. Rodungen von Wurzelstöcken sind ab Mai auszuführen und die gerodeten Gehölze umgehend zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

(3)
Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst während der Aktivitätsphase von Amphibien ab Mai durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

(4)
Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und anderen Kleintieren im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten. Vorab ist im Zeitraum November bis Ende Februar zur Sichtbarmachung und Vergrämung das Plangebiet zu mähen. Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu überprüfen. Das Leeren der Fangeimer ist gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

(5)
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)

(6)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht) verwendet werden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

(7)
Als CEF-Maßnahme **CEF 1** ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein naturnahes Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 100 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,40 m und 0,80 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Eine Initialbegrünung ist vorzunehmen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum ist der Vegetationsbestand einer natürlichen Sukzession zu belassen und eine Mahd auszuschließen.

(8)
Als CEF-Maßnahme **CEF 2** ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern anzulegen. Alternativ kann eine mindestens 400 m² Gebüschfläche entwickelt werden. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

(9)
Als CEF-Maßnahme **CEF 3** ist als Ersatz für den Verlust von Überwinterungsquartieren für Amphibien in der geplanten Hecke/Gebüschfläche in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein Überwinterungsquartier für Amphibien zu integrieren. Dazu ist eine Gesteinsaufschüttung/ Trockenmauer (Länge 8 m, Breite 2 m und Höhe 1 m, Gründung nach Aushub auf 30 cm Schotterbett, aus kantigen oder gebrochenen Natursteinen, versetzt mit 10% Totholzästen) zu errichten.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

V. NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)
Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

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

(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

HINWEISE

1. Definition der Gebäudehöhe

Die maximale **Gebäudehöhe** (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 18.08.2020 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.
In der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind die Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen festgelegt. Gemäß Punkt 1.1 sind für Wohnungen bis 80 m² mind. 1 Stellplatz und gemäß Punkt 1.2 für Wohnungen über 80 m² mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.
Gemäß der Richtlinie 2-5 “Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	2,90 m NHN
Zinnowitz / Achterwasser / Krumminer Wiek	2,10 m NHN

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen zwischen 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,7 m NHN.
Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.
Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“, welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser/Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.
Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.
Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Da kurzfristig nicht mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Text (Teil B) I. Punkt 12 sowie in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV festgesetzt sind.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraße

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre \`Elsrijk\`	Feld- Ahorn
Crataegus laevigata \`Paul\`s Scarlet\`	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen- Esche
Pyrus calleryana \`Chanticleer\`	Chinesische Wildbirne

Pflanzliste 3: Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis montana i.S.	Waldrebe i.S.
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

5. Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

6. Schutz der Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Schutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Erlass „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Alleenerlass, 2015) geregelt.

7. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume und erforderliche Fällungen/Kompensationen

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatzpflanzung
1	Winter-Linde	Tilia cordata	8	126	§19NatSchAG M-V	3 Bäume
2	Winter-Linde	Tilia cordata	8	126	§19NatSchAG M-V	3 Bäume
3	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
4	Fichte	Picea abies	9	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
6	Fichte	Picea abies	7	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
8	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
9	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
10	Fichte	Picea abies	8	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
11	Stiel-Eiche	Quercus robur	15	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
						17 Bäume

8. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(2)
Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Vorhabenträgerin der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

9. Behandlung des Niederschlagswassers

(1)
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

(2)
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer geeigneter Versickerungsanlagen einschl. von Anlagen zum Grundwasserschutz im Plangebiet zu versickern.

10. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 31.05.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Checkliste sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 25.05.2022 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 13.04.2022 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die vom Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am .... bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom .... gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit .... erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern -Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungs-frist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

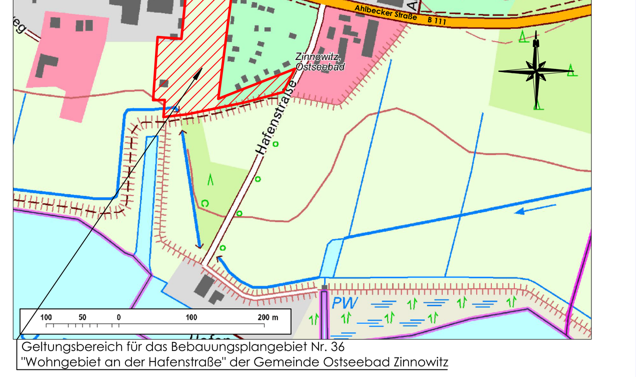
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	29/14 teilweise, 40/11 und 43

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 "Wohngebiet an der Hafenstraße" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 – 25.05.2022

Vorentwurfsfassung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)	02-2022	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt Nr. 15 - 02

UPEG

H/B = 900 / 1700 (1.53m²)

Allplan 2021

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 - 25.05.2022

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

für das

„Wohngebiet am Hafen“

nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke

VORENTWURFSFASSUNG VON 02-2022

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie
der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

			Seiten
1.0	EINLEITUNG		4 - 18
	1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
	1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 8
	1.3	Ziele der Raumordnung	8 - 10
	1.4	Flächennutzungsplan	10 - 15
	1.5	Aufstellungsverfahren, Planbestandteile und Planungsstand	16 - 17
	1.6	Rechtsgrundlagen	17 - 18
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN		18 - 45
	2.1	Planrechtliche Festsetzungen	18 - 36
		2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18 - 21
		2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	21 - 22
		2.1.3 Größe der Baugrundstücke	22
		2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und Garagen	22 - 23
		2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
		2.1.6 Verkehrsflächen	23
		2.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	24
		2.1.8 Grünflächen	24
		2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	25 - 26
		2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26 - 29
		2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	29 - 30
		2.1.12 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	30 - 34

Seiten

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind 34 - 36
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 36 - 38
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz 38 - 43
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
2.4 Nachrichtliche Übernahmen 44 - 45
2.4.1 Trinkwasserschutzzonen 44
2.4.2 Denkmalschutz 44 - 45

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ 45 - 46
untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung

4.0 VERKEHR UND MEDIEN 46 - 53

4.1 Verkehr 46 - 50
4.2 Medien 50 - 53

5.0 FLÄCHENBILANZ 53

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 54 - 55

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
mit Darstellung der Auswirkungen der Planung
(Ergänzung im Rahmen des Entwurfes)

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste zur Umweltprüfung

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Anlass der Planung
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (im Folgenden als „Gemeinde" bezeichnet) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen.
Für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 hat die Gemeinde die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.
In die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird ein Konzept zur gesamtgemeindlichen Entwicklung der Wohnbauflächen eingebettet.
Zum aktuellen Arbeitsstand der Konzeptbearbeitung erfolgen weitere Erläuterungen unter Punkt 1.4 der Begründung.

Auf Grundlage der aktuellen gesamtgemeindlichen Planungsvorstellungen hat der Eigentümer der Flurstücke 39/14 und 40/11 in Abstimmung mit dem Eigentümer des Flurstückes 43, alle Flurstücke in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz, an die Gemeinde den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Wohngebiet gestellt. Die Eigentümerin der Flurstücke 39/14 und 40/11 beabsichtigt als Vorhabenträgerin für die Erschließung und Bebauung der Wohngrundstücke zu fungieren, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung auszugehen ist. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der Fachgutachten, sämtliche Kosten der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und der katasterlichen Neuaufteilung der Grundstücke. Nach Abschluss der Erschließung beabsichtigt die Vorhabenträgerin die einzelnen Grundstücke zu bebauen und an Ansiedlungswillige zu veräußern.

Mit der Gebietsentwicklung soll eine entstandene Baulücke geschlossen werden, die eine städtebauliche Aufwertung und Belebung der Bebauungsstruktur südlich der Bundesstraße 111 bewirkt.
Durch die Nähe zum Achterwasser und die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte qualitativ hochwertige individuelle Einzelhausbebauung wird ein attraktiver nachgefragter Wohnstandort entwickelt.
Mit der Erschließung des Plangebietes über die Hafenstraße und der von der Gemeinde in Planung befindlichen Neuanlage eines Gehweges südlich der Bundesstraße 111 werden die verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung geschaffen.

Erforderlichkeit und Ziel der Planung
Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und sind damit dem Außenbereich zuzuordnen.
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat hierzu am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen" (im Folgenden als „Plangebiet" bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen 15 Grundstücke für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit ausgewiesen werden. Die Kapazität des Plangebietes beträgt damit maximal 15 Dauerwohneinheiten. Ferienwohnungen sollen nicht zugelassen werden.
Mit der Planaufstellung wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Die Planung wurde erst 2022 mit der Erstellung des Vorentwurfes weitergeführt, da zwischenzeitlich eine Überlastung der Kläranlage Zinnowitz eingetreten ist und der Anschluss neuer Baugebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage erst mit dem voraussichtlich Ende 2023 erwarteten Abschluss der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz möglich sein wird.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.
Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser. Sie wird im Westen durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow, im Osten durch die Gemeinde Zempin und im Süden durch die Gemeinde Lütow begrenzt.

Das Ostseebad Zinnowitz ist siedlungsstrukturell als Grundzentrum ausgewiesen und Sitz der Verwaltung des Amtes Usedom Nord. Zum Amtsbereich gehören die Gemeinden Zinnowitz, Peenemünde, Karlshagen, Trassenheide und Mölschow.

Geltungsbereich
Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Kleingärten und die Hafenstraße, im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Deichanlagen begrenzt.

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan (unmaßstäblich verkleinert) mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichneten Flurstücke 39/14 teilweise, 40/11 und 43 in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden in den vorliegenden Planunterlagen die Flurstücksbezeichnungen entsprechend dem aktuellen Kataster angepasst. Flurstück 41 (Hafenstraße) wurde aus der Planung genommen.
Die Vorhabenträgerin verkauft an die Gemeinde die Teilflächen des Flurstückes 39/14 unmittelbar südlich der B 111, die für die Ertüchtigung des öffentlichen Gehweges benötigt werden.

Die Gebietsbezeichnung wurde von zunächst „Wohngebiet am Hafen“ in **„Wohngebiet an der Hafenstraße“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke** geändert, um die erforderliche Anstoßwirkung zum örtlichen Bezug herzustellen.

<u>Nutzungen im Umfeld des Plangebietes</u>

nördlich	Bundesstraße 111
	Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung und Kleingewerbe

westlich	Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung, Kleingewerbe und GALA- Baubetrieb Flächen für die Landwirtschaft
südlich	Deichanlagen Flächen für die Landwirtschaft
östlich	Hafenstraße Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung, Kleingewerbe und Bügeleisenmuseum

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 16.853 m².
Der Bebauungsplan Nr. 36 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2015/Akt. von 08-2019 verfasst.

Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ungenutztes und aufgelassenes Areal südlich der Bundesstraße 111. Nach einer Beräumung des Geländes und der Verlegung eines Regenwasserkanals an der östlichen Plangebietsgrenze sind einzelne Baumbestände verblieben, wobei es sich vorrangig um Nadelgehölze handelt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine einzelnstehende Eiche. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Das Plangebiet weist einzelne Baumbestände, vorrangig Nadelgehölze, auf. Im Vordergrund sind flächenhafte Bestände von Giersch erkennbar, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickeln konnten.

Der Großteil des Plangebietes wird von ruderalen Staudenfluren geprägt, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert ausbreiten konnten und sich auch nach erfolgter Beräumung wieder ausbilden. In einigen Bereichen haben sich flächenhaft Giersch-Bestände entwickeln können, was auf einen nährstoffreichen Standort hinweist. Auf anderen Plangebietsflächen konnten sich im Zuge der natürlichen Sukzession ungehindert ruderale Vegetationen in großer Artenvielfalt ausprägen.
An der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Strukturen ehemals gärtnerischer Nutzungen erkennbar. Es wurden teilweise Spireen bzw. einzeln eingestreute Pflanzen aus Ziergärten vorgefunden. Aber auch hier ist eine fortschreitende Entwicklung von ruderalen Staudenfluren und Pionierfluren zu verzeichnen.
Die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein Deich, dessen kontinuierlich gemähten Hangbereiche in das Plangebiet reichen. Die Unterhaltung der Deichanlage erfolgt aus nördlicher Richtung über die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke. Hier wurden im Bestand wiederum ruderale Staudenfluren mit einzelnen Brombeergebüschen und Holunder an der Grenze zur Gartenanlage vorgefunden. Flächenhaft haben sich in den Randbereichen Giersch und Brennnesseln entwickelt, was auf eine größere Nährstoffbelastung durch Gartenabfälle hinweist.
An der südwestlichen Spitze des Plangebietes befindet sich ein mit Schilf bewachsener offener Graben 2. Ordnung, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom befindet und sich verrohrt unter dem Deich in südlicher Richtung fortsetzt.
Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Hafenstraße vorgesehen. Entlang dieser befindet sich eine mit Linden bestandene Allee, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.
Im südwestlichen Teil reichen Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ in das Plangebiet hinein. Hier ist eine Korrektur des Schutzgebietes entsprechend den Grundstücksgrenzen erforderlich.

1.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)
„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ (Auszug Punkt 4.(1) 3 RREP VP)

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

  Durch Planung sind keine Beeinträchtigungen der touristischen Nutzungen zu erwarten. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Gebiete mit touristischer Nutzung.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines <u>Vorbehaltsgebietes Küstenschutz</u>.
  „In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
  (Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines <u>Vorbehaltsgebietes Trinkwasser</u>.
  Es befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/ Zempin).
  „In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

- Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise in einem <u>Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.</u>
  Das Plangebiet selbst berührt kein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
  Das Plangebiet liegt, bis auf eine geringe Teilfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die betroffene Teilfläche gehört zum Landesschutzdeich.

- <u>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von</u>
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden kann, wenn die Standortwahl im Kontext mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung begründet werden kann und die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser berücksichtigt werden.

Entsprechend den Forderungen des Landkreises Vorpommern- Greifswald aus den Stellungnahmen vom 05.07.2017/28.07.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige) ist die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

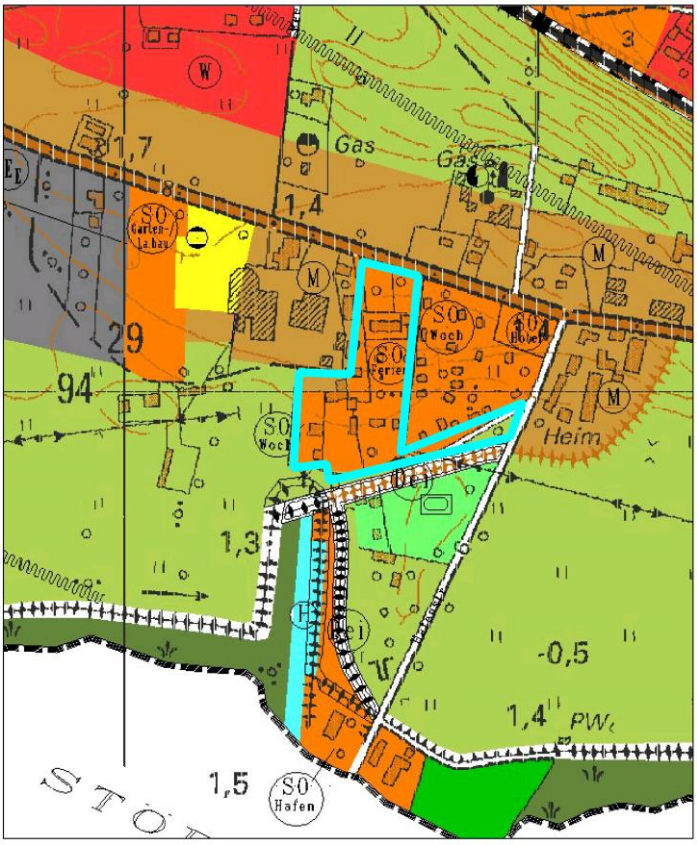
Auf Ebene der in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen- und Kapazitätsressourcen für die gesamtgemeindliche Wohnbauflächenentwicklung betrachtet. Darlegungen zum derzeitigen Planungsstand sind dem Punkt 1.4 der Begründung zu entnehmen. Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz, zum Trinkwasserschutz und zum Immissionsschutz getroffen.
Die Zielsetzungen der Planung können somit mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

1.4 Flächennutzungsplan

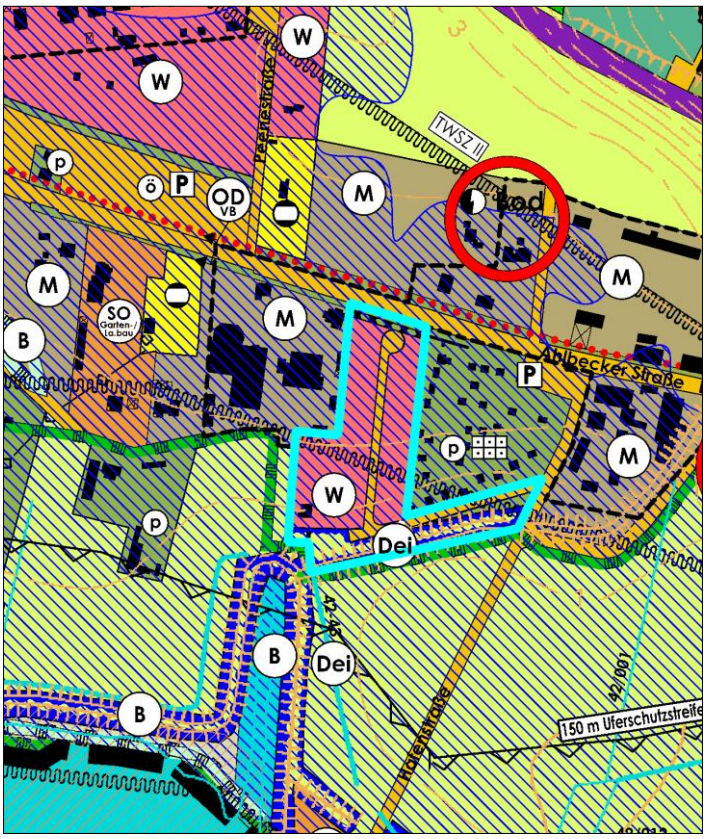
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.
Lediglich untergeordnete Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sind bisher noch als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO und als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) festgelegt.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Zuge der Vorentwurfserstellung erarbeitet die Gemeinde derzeit eine Konzeption zur mittel- und langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen. Diese beinhaltet eine Bestandsanalyse, Neubewertung der gemäß wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen Wohnbauflächen und Ermittlung des zu erwartenden Kapazitätsbedarfes.

In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde mit der künftigen nutzungsseitigen Ausrichtung der Flächen südlich der Bundesstraße 111 und westlich der Hafenstraße auseinandergesetzt.
Die bisher als Entwicklungsflächen für einen Hotelstandort sowie für Wochenend- und Ferienhausgebiete erfolgten Darstellungen sollen zurückgenommen werden, da zwischenzeitlich im Gemeindegebiet an anderen attraktiveren Standorten touristische Gebiete entwickelt und verdichtet wurden. Die Kapazitäten an Betten in Beherbergungseinrichtungen sollen künftig nicht wesentlich erhöht werden, um die touristischen Qualitätsstandards zu gewährleisten und einer weiteren saisonalen Überlastung der Infrastruktur der Gemeinde und des Inselumfeldes entgegenzuwirken. Die bisher für einen Hotelstandort und angrenzend als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Grundstücke werden zur Sicherung des Bestandes der Kleingärten als Kleingartenanlage festgelegt.
Die bisherige Darstellung der sich westlich anschließenden Grundstücke als Wochenend- und als Ferienhausgebiet resultiert aus einer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 90er Jahre beabsichtigten Wiederbelebung von ehemals zu Erholungszwecken genutzten Gebiete. Aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist teilweise noch der Altbestand der Gebäude ersichtlich. Die Erholungsnutzung der Grundstücke wurde aufgegeben, der marode Altbestand abgerissen und die Areale beräumt. Die Gemeinde hat sich trotz der städtebaulichen Randlage des Gebietes daher für die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entschieden. Auf den nördlich des Plangebietes und der Bundesstraße 111 vorhandenen Reserveflächen sind ebenfalls Wohngebiets-ausweisungen vorgesehen, so dass sich das Plangebiet städtebaulich in die gemeindliche Perspektivplanungen einfügen wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 03- 2004



Auszug aus dem in Bearbeitung befindlichen Vorentwurf der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Um den Bedarf an Wohnraum zu befriedigen hat die Gemeinde seit der Wende eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen aufgestellt. Die Wohngebiete liegen im Gemeindegebiet verteilt und sind auf die verschiedensten Ansprüche der Bevölkerung nach Wohnformen ausgerichtet.

	Wohnbaukapazitäten		**in Plangebieten**	
	Stand 11-2021			
Bauleit-	**prognost.**	**umgesetzte**	**Reserve**	**Anmerkungen**
pläne	**Kapazitäten**	**Kapazitäten**		
V/E- Pläne				
7	2	2	0	
B- Pläne				
3	151	140	11	indiv. Wohnungsbau
4	62	51	11	indiv. Wohnungsbau
7	42	42	0	
13	25	25	0	
15	73	73	0	
16	170	170	0	
17	12	12	0	
21	34	34	0	
22	6	6	0	
24	30	30	0	
26	31	31	0	
27	10	10	0	
30	9	9	0	
32	12	9	3	indiv. Wohnungsbau
36	15	0	15	in Aufstellung indiv. Wohnungsbau
39	8	0	8	in Aufstellung indiv. Wohnungsbau
40	10	0	10	in Aufstellung Mehrfamilienhäuser
vB- Pläne				
3	2	2	0	
4	26	0	26	Appartements
6	126	0	126	in Aufstellung Mehrfamilienhäuser
GESAMT	**856 WE**	**646 WE**	**210 WE**	
			davon	
			48 WE	**indiv. Wohnungsbau**
			136 WE	**Mehrfamilienhäuser**
			26 WE	**Appartements**

In den Geltungsbereichen der Innenbereichssatzungen nördlich und südlich der Bahnstrecke stehen nur noch punktuell Restflächen zur Lückenschließung zur Verfügung. Diese wurden daher vernachlässigt.

Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven von 48 WE für den individuellen Wohnungsbau werden voraussichtlich in den nächsten 4 Jahren aufgebraucht sein.
Dies kann aus der Statistik des Amtes Usedom Nord zu den Bauanträgen der letzten Jahre abgeleitet werden.

Bauanträge	indiv. WB	
pro Jahr	(Angaben Bauamt)	
2014	14	
2015	14	
2016	9	
2017	10	
2018	9	
2019	9	
2020	10	
bisher 2021	14	

Die Realisierung von 33 Wohngebäuden ist unabhängig von der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz grundsätzlich genehmigungsfähig, da sich die Grundstücke in Plangebieten befinden, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden.
Die Planung für die 15 Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 36 ist angelaufen und soll 2023 abgeschlossen werden, so dass die Bebauung ab 2024 mit Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz erfolgen kann.
Die Nachfrage an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist stetig gegeben.
Für die Errichtung der 10 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 40 (Verdichtung einer Wohnbaufläche) steht ein Vorhabenträger für eine zeitnahe Umsetzung der Planung bereit.
Die 26 Apartments im vorhabenbezogen Bebauungsplangebiet Nr. 4 (Kulturhaus) befinden sich im Bau. Das Vorhaben ist auf die Befriedigung des gehobener Bedarfs an Wohnraum ausgerichtet.

Die zeitliche Umsetzung der 126 Wohneinheiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr. 6 (Belvedere) ist noch nicht absehbar, da das Planverfahren derzeit ruht.
Da der Bauleitplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, könnte mit der Umsetzung erst nach Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz und der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone II begonnen werden.

Gemäß den Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan besteht verbleibendes Entwicklungspotential außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung naturschutz- und immissionsschutzrechtlicher Belange sowie des Trinkwasserschutzes werden diese Flächen derzeit hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anpassung an die gegenwärtige Situation der Versorgung und an die unterschiedlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Menschen erfolgen. Dies betrifft insbesondere:

- Wohnungen
  Es besteht eine rege Nachfrage nach Wohnungen, sowohl an 2-Raum WE für Single als auch an 3-4 - Raum WE für Mehrpersonenhaushalte. Dies resultiert besonders aus dem Bedarf von jungen Familien u.a. der Beschäftigten der einheimischen Gewerbe- und Dienstleitungseinrichtungen.
- Wohneigentum an attraktiven Standorten
  Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus besteht nach wie vor eine rege Nachfrage von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes. Es sind vermehrt Rückzüge von Bürgern zu verzeichnen, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten.
  Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.
- Standorte, die im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten und altersgerechter Wohnraum mit Betreuungsangeboten
  Die Gemeinde will sich auch der mit dem demographischen Wandel einhergehenden steigenden Nachfrage nach altersgerechtem und betreutem Wohnraum stellen, um es den einheimischen Bürgern zu ermöglichen, ihren Lebensabend im gewohnten Umfeld zu verleben.
- Beachtung der städtebaulichen Aspekte wie Vorrang Verdichtung Ortsgefüge, Nutzung kleinteiliger Ergänzungsflächen, Umnutzung von vorbelasteten Flächen…

Die Gemeinde beabsichtigt die stufenweise Inangriffnahme der Umsetzung der Planungen für die einzelnen Entwicklungsflächen zu steuern, in dem die Verfahren zur Schaffung von Baurecht zeitlich entsprechend dem absehbaren Bedarf durchgeführt werden.
Die Einflussnahme der Gemeinde auf die Inhalte der Planungen wird über die Festsetzungskataloge der Bauleitpläne und die Städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge gesichert.
Die Abstimmungen zum Konzept der Entwicklung der Wohnbauflächen sollen durch die Gremien der Gemeinde im 1. Halbjahr 2022 intensiviert und im Anschluss ein Beratungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und dem Landkreis Vorpommern – Greifwald durchgeführt werden.

1.5 Aufstellungsverfahren, Planbestandteile und Planungsstand

Aufstellungsverfahren
Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 36 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Wohnbaufläche bestimmten Gebietes zu schaffen.

Planbestandteile des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 36:

- **Plan**
  mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
  TEIL 1
  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) anhand des städtebaulichen Konzeptes
  TEIL 2
  Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen.
  Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
  Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
  Im Rahmen des Vorentwurfes wird zunächst die **Checkliste zur Umweltprüfung** mit Vorschlag des Untersuchungsrahmens den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planung beigestellt:

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** werden die Biotopverluste und die sich aus den Vorhaben ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.
- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)** beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.
- In einem **Schalltechnischen Gutachten** erfolgte eine Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche und des Gewebelärms sowie deren Auswirkungen auf die Planung.

Checkliste für die Umweltprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Schalltechnisches Gutachten sind Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nach der vorgezogenen Beteiligung im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Planungsstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am **25.04.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen" gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am **31.05.20217** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **06.06.20217** eingegangenen Hinweise und Vorgaben aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planung eingestellt.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und der behördlichen Vorgaben wurde zum Bebauungsplan Nr. 36 ein **Vorentwurf mit Stand von 02-2022** erstellt.
- Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung werden Inhalt, Ziel und Zweck der Planung vorgestellt und anhand der Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen.
  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 36:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

  (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 GVOBl. M-V, S. 453)

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

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

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

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 wird die für das Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert.
Maßgebend für die städtebauliche Grundausrichtung sind die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele, die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Beachtung des Einfügungsgebotes in den örtlichen Bebauungszusammenhang.
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Besonderheiten des Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von 15 Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern vor. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur *Größe der Baugrundstücke* i.V.m. der *Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* mit maximal 15 Wohneinheiten prognostiziert.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Es wird ein kleinteiliges Wohngebiet in Ortsrandlage entwickelt.

Die Festsetzung ermöglicht die vorhabenbezogene Prüfung der Zulässigkeiten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gebietsentwicklung und schließt Nutzungen aus, die die Qualität des Wohnens beeinträchtigen könnten.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ausnahmsweise zugelassen.

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

Nicht zulässige Nutzungen

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen werden zudem Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z. B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, vermieden.
Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht. Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und in der Nutzungsschablone dargestellt.

<u>Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)</u>
Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.
Für das Plangebiet wird das zulässige Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,3** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.
Dies lässt bei einer GRZ von 0,3 z. B. bei einer Grundstücksfläche von 600 m² eine zulässige Überbauung von maximal 180 m² durch das Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 90 m² durch die in § 19 Abs. 4 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der vorgesehenen Grundstückszuschnitte.

<u>Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen</u>
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)
Es wird maximal **ein Vollgeschoss** (**I**) zugelassen.
Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.
In Verbindung mit den festgesetzten zulässigen Dachformen und einer Dachneigung bis 55° ist der teilweise Ausbau des Dachgeschosses möglich.
Die zulässige Geschossigkeit wurde mit folgenden zulässigen Höhen der baulichen Anlagen untersetzt:

Oberkante Fertigfußboden als Mindestmaß OK FF über NHN 2,10 m
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 1,7 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden daher im Text (Teil B) I. Punkt 12 Auflagen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Gemäß Punkt (2) ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (BHW Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) einzuhalten.
Gebäudehöhe über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als Höchstmaß GH über OK FF 9,00 m
Die Definition der Bezugspunkte der Gebäudehöhe ist dem Text (Teil B), Hinweise, Punkt 1, zu entnehmen.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung einfügen.

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

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.
Zugelassen werden nur Einzelhäuser (**E**).
Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V sind zu beachten.
Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (2) geregelt, dass Carports, Garagen und Nebengebäude nicht in den Bereichen zwischen der öffentlichen Planstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen eingeordnet werden dürfen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die **Mindestgröße der Einzelgrundstücke** (F mind.) wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 mit **600 m²** festgesetzt.
Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.
Die Größe der Grundstücke ermöglicht unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen auch eine Bebauung mit rohrgedeckten Wohngebäuden.
Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Aufteilung werden 15 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 637 und 1.069 m² vorgesehen.
Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rd. 782 m².
Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude untersetzt.

2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.
Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 wurde ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes vorgenommen.

Ansonsten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Entsprechend Festsetzung im Text (Teil B) I. 3. (2) wird aus städtebaulichen Gründen lediglich für die Anordnung von Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich zwischen Planstraße und Baugrenzen eine Einschränkung festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen nachzuweisen ist.
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.
Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 18.08.2020 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.
In der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind die Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen festgelegt. Gemäß Punkt 1.1 sind für Wohnungen bis 80 m² mind. 1 Stellplatz und gemäß Punkt 1.2 für Wohnungen über 80 m² mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 2 aufgenommen.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 5 wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
In Verbindung mit der Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 3 zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 600 m² soll damit dauerhaft die städtebauliche Qualität des Baugebietes gewährleistet werden.
Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.
Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt gemäß dem derzeitigen Planungsstand bei maximal 15 Wohneinheiten.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt, so dass die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Da es sich um eine Wohnanliegerstraße handelt, erfolgt die Untersetzung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.
Im Bereich der Aufweitung der Planstraße an der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird ein Vorhaltestandort für eine Löschwasserentnahmestelle mit Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen.
Am nördlichen Endpunkt der Planstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.
Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden über 4 m breite private Erschließungswege angebunden (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

2.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aufgrund der von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Plänen sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.
Zum derzeitigen Planungsstand liegen Informationen über den Bestand eines Regenwasserkanals und einer Gashochdruckleitung vor.
Die Leitungsbestände einschließlich beidseitiger Sicherheitsstreifen wurden als Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitung festgesetzt.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nördlich der Deichanlage ist im Plangebiet eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln, die einen Verbund mit den artenreichen Vegetationen des Magerstandortes in der Hanglage des Deiches herstellen soll. Hierzu ist die Fläche zwischen Deich und Planstraße mit der Regelsaatgutmischung für Biotopflächen zu begrünen. Eine Mahd der Biotopflächen ist entsprechend dem vorgefundenen Artenbestand vorzunehmen und sollte maximal 3x im Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes zu entfernen.
Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

> ***(1)***
> *Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensivwiese gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit der Regel- Saatgutmischung Biotopflächen - artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist maximal 3x im Jahr in Abhängigkeit des sich entwickelten Arteninventars zu mähen und das Mähgut zu entfernen.*

Auf den Flurstücken 40/11 und teilweise 39/14 ist nördlich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet ein begrünter Bankettstreifen einzuordnen. Die Begründung ist mit Zierrasen mit einem hohen Anteil an Kräutern vorzunehmen. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

> ***(2)***
> *Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel-Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen.*

2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf". Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 14.07.2015 über die Betroffenheiten informiert und Auflagen erteilt:
„Durch die mit dem B-Plangebiet in Zusammenhang stehende Bauausführung (Zufahrt, Materialtransporte, etc.) ist eine Beeinträchtigung des Deiches auszuschließen. Ich weise daraufhin, dass sich die Benutzung der Deiche gemäß § 84 Abs. 5 LWaG nach § 74 LWaG richtet. Hiernach ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen sind insbesondere das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten. Die Wasserbehörde kann Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen des Deiches genehmigen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden und entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Außerdem ist gemäß § 89 Abs. 1 LWaG die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserbehörde vor ihrer Entscheidung an (§ 118 Abs. 3 LWaG).
Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG).
Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes (Flächeninanspruchnahme für zukünftige Deichertüchtigung) ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (inklusive etwaig geplanter Niederschlagswassereinleitungen).
Unter der Bedingung, dass die Deichverteidigung und -unterhaltung (zukünftiger Deichschutzstreifen) des ertüchtigten Deiches über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet wird, kann die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches errichtet werden."

Die im Plangebiet befindlichen Anlagen des Landesküstenschutzdeiches „Neuendorf" einschl. der Vorhalteflächen für eine künftige Deichertüchtigung wurden in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV als Deichanlagen gekennzeichnet.

Die lagemäßige Einordnung der Planstraße und deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen eine Deichertüchtigung und gewährleisten die Nutzung der Planstraße für die Deichunterhaltung.
Im südwestlichen Bereich reicht die Planstraße, bedingt durch die Verengung des Flurstückes 39/14, nahe an den Böschungsfuß des Deiches.
Die Flurstücke 39/7 und 40/7 unmittelbar südlich des Deiches gehören der Vorhabenträgerin. Daher besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit, Flächen für eine Deichertüchtigung auch auf v. g. Grundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m - Uferschutzstreifens zur Störlanke.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:
Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:
Um die Natürlichkeit der Freiflächen und Wohngrundstücke zu unterstreichen und eine naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstreichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

(3)
Die entlang der Hafenstraße zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen

Begründung:
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hafenstraße, die von einer gesetzlich geschützten Allee gesäumt ist. Um den Erhalt des geschützten Baumbestandes zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern und zu kontrollieren.
Zur Ermöglichung der Zufahrt zum Plangebiet kann die Fällung von zwei Alleebäumen nicht vermieden werden. In die Planung wurde die Kompensation der Baumfällungen gemäß dem Alleenerlass des Landes M-V eingestellt.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Begründung:
In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Grundstücken 11, 12 und 15 je zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3)

An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen.

Begründung:

Zur gestalterischen Aufwertung und grünordnerischen Strukturierung des Plangebietes sind entlang der Planstraße auf den privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Alleenstruktur stellt eine wichtige Zäsur in nordsüdlicher Ausrichtung dar und ist mit Bäumen derselben Baumart anzulegen. In der Pflanzliste 2 ist eine entsprechende Artenauswahl aufgeführt. Um die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, können die Baumstandorte um maximal 2 m verschoben werden. Die Alleenstruktur muss jedoch erkennbar bleiben. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die mit der Fällung gesetzlich geschützter Bäume erforderlich werden. Über das Ersatzerfordernis hinausgehende Baumpflanzungen können aus Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Die rückwärtig der Planstraße gelegenen Grundstücke sind gleichfalls mit je zwei Baumpflanzungen zu begrünen. Die Baumpflanzungen, die gleichfalls als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden können, sind entsprechend der Artenauswahl der Pflanzliste 1 umzusetzen.

(4)

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(5)

Zur Begrünung der Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite eine Pflanzung von Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 3 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) umzusetzen.

Begründung:
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, um so das technische Bauwerk in die Wohnanlage zu integrieren und nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)
Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:
Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße sollen eine bedeutende Zäsur in der Wohnanlage darstellen. Die Baumarten zeichnen sich durch einen besonderen Kronenhabitus aus, der mittels einer fachgerechten Pflege zu erhalten ist. Einkürzungen und Kappungen der Baumkronen sind nicht zulässig und machen einen Ersatz des so geschädigten Baumes erforderlich.

2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden zur Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg an die Planstraße angebunden.
Zu diesem Zweck werden die beiden Erschließungswege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch den Leitungsbestand eines Regenwasserkanals entlang der östlichen Plangebietsgrenze und einer Gashochdruckleitung im südlichen Randbereich vorbelastet.

Zur Sicherung der Leitungsbestände sind unter Berücksichtigung der zur geplanten Bebauung einzuhaltenden Sicherheitsabstände Flächen mit Leitungsrecht (**L 1 und L 2**) zugunsten der Führung der Erschließungsleitungen festgelegt.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) bzw. mit Leitungsrecht (**L 1 und L 2**) festgesetzten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. (Festsetzung gemäß Text (Teil B) I. Punkt 10)

2.1.12 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wie folgt einzuhalten:

	DIN 18005		16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	45 dB(A)	bzw.	49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	55 dB(A)	bzw.	59 dB(A)

Da das Plangebiet von allen Seiten durch verschiedenste Nutzungen begrenzt wird, ist zu analysieren, ob die Schallimmissionsbelastung für die geplante schutzbedürftige Bebauung innerhalb der o. g. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte liegt. Daher wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem folgende Emissionsquellen untersucht wurden:
Schalltechnisches Gutachten von 08-2018
- Straßenverkehr auf der Bundesstraße 111 und der Hafenstraße
- Planstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 36

Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens von 02-2022
- Gewerbelärm durch die westlich angrenzende GALA- Baufirma und die nördlich der B 111 gelegene Tankstelle

<u>Gewerbelärm</u>
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“ südlich des Buschkoppelweges wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass durch den Winterdienst, bei dem in der Nachtzeit Fahrzeugbewegungen durch die Anfahrt der Mitarbeiter und die Ausfahrt der Winterdienstfahrzeuge entstehen, im Bereich der in Nähe zu den Abstellplätzen gelegenen Wohngebäude Ahlbecker Straße 23 und 24 bzw. zur Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 36 Beurteilungspegel entstehen, die den Orientierungswert Nacht überschreiten.
Zur Gewährleistung des Orientierungswertes Nacht wurden Maßnahmen zur Geräuschkontigentierung und organisatorische Maßnahmen festgesetzt. Sofern das An- und Abfahren der Winterdienstfahrzeuge auf den im Freien liegenden Abstellplätzen an der östlichen und südlichen Seite des Betriebsgeländes innerhalb der Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden kann, sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden an der östlichen und südlichen Seite des Betriebsgeländes notwendig.
Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 geregelt.
Die Berechnung des Gewerbelärms für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 erfolgte auf Grundlage der an der östlichen Seite des Betriebsgeländes der GALA- Baufirma festgelegten 4 m hohen Lärmschutzwand.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der gewerbliche Nachtrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der ausgewiesenen Baufelder nicht überschritten wird.
Hinsichtlich des Nachtbetriebes der nördlich des Plangebietes gelegenen Tankstelle wurde unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt.

Verkehrslärm
Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Verkehrslärm die Beurteilungspegel von 49-65 dB(A) tags und 41-58 dB(A) nachts erreicht werden.
Die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von Tag/Nacht 55/45 dB(A) werden damit tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.
Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 79 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.
Senkrecht zur Straßenachse der B 111 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 1. Obergeschoss tags ab einer Entfernung von rd. 90 m und nachts ab einer Entfernung von rd. 130 m eingehalten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16. BImSchV werden bezogen auf die Achse der B 111 ab einer Entfernung von rd. 50 m tags und 70 m nachts eingehalten.

Das Baugebiet wird über eine Planstraße erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt festgesetzt ist.
Für die nördlich bzw. östlich gelegenen Kleingärten werden Beurteilungspegel von weniger als 52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kleingärten werden um 12 dB(A) unterschritten. Es besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

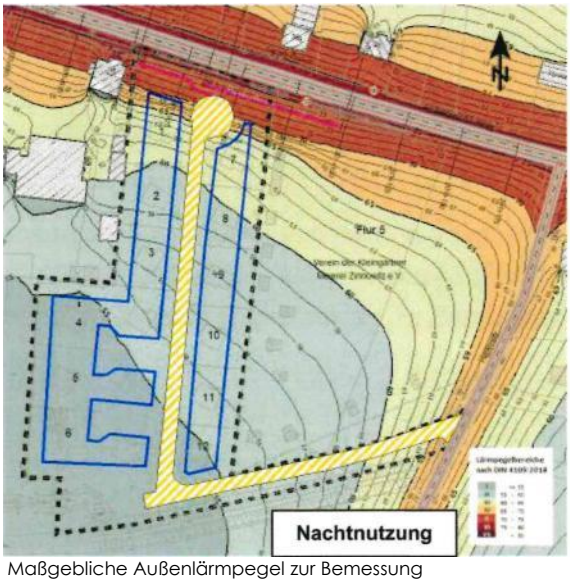
Die Gemeinde hat sich mit den in dem Schalltechnischen Gutachten zur Lösung der Verkehrslärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt und nach Abwägung für die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entschieden.
Die Vergrößerung des Schutzabstandes zur B 111 kommt nicht in Betracht, da eine Abstandsvergrößerung bzw. Verkleinerung der Baufelder den Wegfall von mindestens 9 von 15 Wohngrundstücken nachsichziehen würde und die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes nicht mehr möglich wäre.

Aktiver Schallschutz
Als aktive Schallschutzmaßnahme ist an der nördlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 111 und einer Länge von 140 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.
Der östliche Teil der Lärmschutzwand und der im Öffnungsbereich überlappende Abschnitt der westlichen Lärmschutzwand sind hochabsorbierend auszuführen.

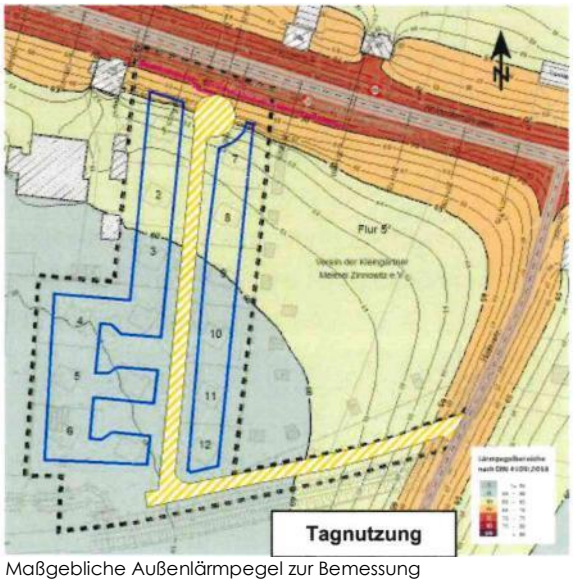
Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Durch die Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich der zur Bundesstraße 111 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Auf Grundlage der Einführung der DIN 4109 im Februar 2020 wurde im Rahmen der Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens von 02-2022 eine Neuberechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels durchgeführt.
Auf dieser Grundlage wurden folgende Festsetzungen in die Planung aufgenommen:

Fassadenschalldämmung
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von den Außenbauteilen erfüllt werden.



Maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für nachtgenutzte Räume



Maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für taggenutzte Räume

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$\mathbf{R'}_{w,ges} = \mathbf{L}_a - \mathbf{K}_{Raumart}$

mit

$R'_{w,ges}$	gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ =	35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße 111 innerhalb der Grundstücke 6 und 7 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgestattet sind, und bei denen der Beurteilungspegel über 62 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

Die Schallschutzmaßnahmen sind im **Text (Teil B)** unter I. „*11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)*“ verbindlich festgesetzt.
In der **Planzeichnung (Teil A)** wurden der Bereich der geplanten Lärmschutzwand als Lärmschutzmaßnahme 1 (LSM 1) und die Baugrundstücke als Lärmschutzmaßnahme 2 (LSM 2) jeweils mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichnet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 (6) 1. BauGB können somit durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.
Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.
Aufgrund der örtlichen Lage der Plangebietes und der geringen Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.
Daher wurde bereits frühzeitig im Verfahren eine Beteilung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt. Gemäß Stellungnahme vom 14.07.2015 liegen folgende Informationen vor:
„*Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.*
Gemäß der Richtlinie 2-5 “Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	*2,90 m NHN*
Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek	*2,10 m NHN.*

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen zwischen 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.
Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.
Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf", welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin" die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser/Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.
Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.
Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen."

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden daher zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials folgende Schutzmaßnahmen gefordert, die vollumfänglich als Festsetzung in den Text (Teil B) unter I. Punkt 12 aufgenommen wurden:

> ***(1)***
> *Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW Außenküste) sicherzustellen.*
> ***(2)***
> *Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (BHW Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) ist einzuhalten.*
> ***(3)***
> *Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.*
> ***(4)***
> *Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.*

Aufgrund der Wichtigkeit werden zur Erläuterung der festgesetzten Schutzmaßnahmen die grundlegenden Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 14.07.2015 im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 3 zitiert.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Die Baufelder werden daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.
Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches im Westen und im Norden durch gemischte Bebauung sowie im Osten durch eine Kleingartenanlage begrenzt wird. Aufgrund der Nutzungsdurchmischung auf den umgebenden Grundstücken ergeben sich für das Plangebiet keine positiven gestalterischen Vorgaben. Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Es bietet sich daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur, die zu einer wesentlichen Aufwertung des südöstlichen Ortsrandes des Ostseebades Zinnowitz beitragen wird.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden im Text (Teil B) unter „*II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften*“ entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Vorhaben.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen orts- und inseltypischen Materialien Putz, Fachwerk und Verblendmauerwerk in Weiß unterstützt.

Giebelverbretterungen sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.
Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.
Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.
Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen hinsichtlich der Auswahl einer identischen Fassadenoberflächenart unterstützt den beabsichtigten homogenen Gesamteindruck des Gebietes.
Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.
Als **Dachformen** für die Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
Die zulässige **Dachneigung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird mit maximal 55° festgesetzt und ermöglicht unter Einhaltung der Obergrenze von einem Vollgeschoss den Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken sowie den Einsatz von Rohreindeckung.
Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.
Für die **Dacheindeckung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude werden Rohreindeckung und Dachziegel in Anthrazit zugelassen. Der gestalterische Spielraum wird durch die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen ergänzt.
Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

> Die europäische Gebäuderichtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude". Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die keine detaillierten Vorschriften erfordern.
Eindeckungen mit Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen, um Disproportionen zu vermeiden und die Umsetzung des für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Konzeptes zu unterstützen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden.
Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Räume für freie Berufe zulässig sein sollen, werden **Hinweisschilder** mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zugelassen. Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

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

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die der öffentlichen Planstraße zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Es werden nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern sowie blühende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen, um den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

- **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
  (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

- **Ordnungswidrigkeiten**
  (§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LbauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, Fischotter und Biber sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte im Zuge von drei Kartierungsdurchgängen (jeweils eine abendliche und eine morgendliche Kartierung) im Zeitraum April bis August 2015. Eine aktualisierende Bestandsaufnahme wurde im Februar des Jahres 2022 durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Auch der Gehölzbestand wurde nach Nestern durchsucht. Die im Plangebiet angefundenen Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst.
In dem Zusammenhang erfolgte durch Geländebegehung auch eine Kartierung von Amphibien und Reptilien.
Zur Erfassung von Fledermausquartieren und Jagdhabitaten wurden zwei abendliche/ nächtliche sowie zwei morgendliche Kartierungen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ultraschalldetektor. Zudem wurde der Gehölzbestand auf Höhlungen als potenzielle Fledermausquartiere untersucht.
Um zu prüfen, ob benachbarte Vorkommen des Fischotters und ggf. des Bibers das Plangebiet durchstreifen, wurde über mehrere Wochen eine Wildkamera eingesetzt.
Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:
Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.
Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine **Reptilien** festgestellt. Zudem haben die Vegetationsstrukturen des Plangebietes keine Eignung als Habitate für geschützte Reptilienarten.
Im Rahmen der Bestandskartierungen zu **Amphibien** gelangen regelmäßige Sichtbeobachtungen des Moorfrosches sowie Grasfrosches. Aufgrund der Habitatausstattung kann auch ein Vorkommen der Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden. Im Vorhabengebiet sind Vorkommen rufender Laubfrösche in terrestrischen Teillebensräumen festgestellt worden. Gehölze und Brombeersträucher dienen als Sitz- und Rufwarte.

Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in der nahen Umgebung verschiedene Feuchtbiotope, die potenzielle Laichhabitate von Amphibien sind.
Überwinterungen von einzelnen Individuen des Laubfrosches und des Moorfrosches sind im Plangebiet möglich. Jedoch sind in der angrenzenden Gartenanlage eher geeignete Strukturen für eine Überwinterung vorhanden.
Durch Rodungen und Erdarbeiten kann es zu Tötungen und Verletzungen von Amphibien kommen. Zudem gehen mit der geplanten Bebauung und Umnutzung des Geländes essenzielle terrestrische Habitate der nachgewiesenen Amphibienarten verloren. Dies macht Maßnahmen zur Vermeidung sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten erforderlich.
Unter Berücksichtigung des Vorkommens von Laubfröschen sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und Erdarbeiten zu treffen (VM 1 und VM 2). Der Rodungszeitraum ist hier auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) einzugrenzen. Erdarbeiten sind erst während der Aktivitätsphase der Amphibien ab Mai durchzuführen. Dieses betrifft auch die Rodung der Wurzelstöcke der Gehölze.
Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten (VM 3). Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu prüfen.
In den Monaten März bis Mai sind die Fangeimer regelmäßig zu leeren und die Vorhabenfläche nach weiteren Amphibien abzusuchen. Eine Umsetzung erfolgt auf die südlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen.
Zur besseren Sichtbarkeit der Individuen und zu deren Vergrämung ist vorab der baulichen Erschließung im Zeitraum November bis Ende Februar das Plangebiet zu mähen.

Neben diesen Vermeidungsmaßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Dieses betrifft sowohl die Anlage eines naturnahen Kleingewässers in der Mindestgröße von 100 m² (CEF 1) sowie die Anlage einer 80 m langen naturnahen Hecke bzw. mindestens 400 m² großen Gebüschfläche (CEF 2) in den Grünlandflächen südlich des Plangebietes. Die Hecke/ Gebüschfläche ist mit einem Überwinterungsquartier für Amphibien zu ergänzen (CEF 3). Dazu soll eine Gesteinsaufschüttung bzw. Trockenmauer gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten errichtet werden.

Fledermausquartiere in Form von größeren Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die **Fledermausarten** Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler und Braunes Langohr erfasst. Infolge der Überplanung einer Brachfläche, welches Jagdhabitat für Fledermäuse ist, sind erhebliche Störungen und Schädigungen der Fledermauspopulationen zu erwarten.

Auch führen Emissionen künstlicher Beleuchtungen zu Störungen, so dass Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen erforderlich werden (VM 4).
Durch die Anlage eines naturnahen Kleingewässers (CEF 1) sowie einer naturnahen Feldhecke/ Gebüschfläche (CEF 2) werden Habitatstrukturen für Fledermausarten geschaffen, die den Verlust von Lebensraumstrukturen teilweise ausgleichen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.
Bei den Begehungen konnten keine Nistplätze für Vögel festgestellt werden. Einzelne Nistplätze sind jedoch auf Grund des Revierverhaltens und der häufigen Sichtungen auf der Vorhabenfläche und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen möglich. Dieses betrifft z.B. Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen.
Die Freiflächen sind aufgrund der zunehmenden Ruderalisierung Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten.
Das Vorkommen von Storch, Wiesenpieper und Kiebitz auf den westlich gelegenen Grünlandflächen, die als Nahrungshabitate dienen können, kann nicht ausgeschlossen werden. Die Habitate werden jedoch durch die Bewirtschaftung und durch das Vorhandensein von Staunässe beeinflusst. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und den Nutzungsstrukturen der Gemischten Bauflächen ist nur von einem sporadischen Vorkommen der benannten Arten auszugehen und erhebliche Störungen der geschützten Populationen nicht zu erwarten.

Um Tötungen und Schädigungen von Vogelarten auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und bauliche Maßnahmen zu treffen (VM 1 und VM 2). Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (VM 5). Zudem werden mit der Anlage einer naturnahen Hecke bzw. Gebüschflächen in den südlich gelegenen Grünlandflächen weitere Nist- und Brut- sowie Nahrungshabitate geschaffen (CEF 2). Die Maßnahmen sind vor Umsetzung der Erschließung des Plangebietes umzusetzen. Auch die Anlage eines Kleingewässers an dem Standort schafft Strukturen, die Lebensraum für verschiedene Vogelarten sind (CEF 1).

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. **Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.**

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „*III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG*“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

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

(2)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Der Rodungszeitraum ist bei Vorkommen von Laubfröschen auf die Monate November bis Februar einzugrenzen. Rodungen von Wurzelstöcken sind ab Mai auszuführen und die gerodeten Gehölze umgehend zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme VM 1)

(3)

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst während der Aktivitätsphase von Amphibien ab Mai durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme VM 2)

(4)

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und anderen Kleintieren im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten. Vorab ist im Zeitraum November bis Ende Februar zur Sichtbarmachung und Vergrämung das Plangebiet zu mähen. Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu überprüfen. Das Leeren der Fangeimer ist gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme VM 3)

(5)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme VM 4)

(6)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht) verwendet werden.

Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme VM 5)

(7)

Als CEF-Maßnahme CEF 1 ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein naturnahes Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 100 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,40 m und 0,80 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Eine Initialbegrünung ist vorzunehmen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum ist der Vegetationsbestand einer natürlichen Sukzession zu belassen und eine Mahd auszuschließen.

(8)

Als CEF-Maßnahme CEF 2 ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern anzulegen. Alternativ kann eine mindestens 400 m² Gebüschfläche entwickelt werden. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

(9)

Als CEF-Maßnahme CEF 3 ist als Ersatz für den Verlust von Überwinterungsquartieren für Amphibien in der geplanten Hecke/ Gebüschfläche in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein Überwinterungsquartier für Amphibien zu integrieren. Dazu ist eine Gesteinsaufschüttung/ Trockenmauer (Länge 8 m, Breite 2 m und Höhe 1 m, Gründung nach Aushub auf 30 cm Schotterbett, aus kantigen oder gebrochenen Natursteinen, versetzt mit 10% Totholzästen) zu errichten.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Trinkwasserschutzzonen

Das Vorhaben befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/ Zinnowitz/ Zempin).
Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Trinkwasserschutzzone III verboten.
Die Abgrenzung zwischen den Trinkwasserschutzzonen III und IV wurde symbolisch nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV sowie den Kürzeln TWSZIII und TWSZIV gekennzeichnet und im Text (Teil B) unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ in Punkt 1 ein entsprechender Verweis aufgenommen.

2.4.2 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.07.2017 zur Planungsanzeige Hinweise gegeben, die in den Text (Teil B) unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ in Punkt 2 wie folgt aufgenommen wurden:

> ***(1)***
> *Baudenkmalpflege*
> *Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*
> ***(2)***
> *Bodendenkmalpflege*
> *Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*
> *Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*
> *(1)*
> *Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
> ***(2)***
> *Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ
untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.
Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes werden in die Planungen eingestellt.
Der Baumbestand entlang der Hafenstraße ist als Allee gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt durch Alleenbestand hindurch, so dass die Belange des Alleenschutzes in die Planungen einzustellen sind.
Schutzgebiete eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt. In einer Entfernung von ca. 180 m südlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen und damit erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes können ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
Eine minimale Teilfläche des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Korrektur der Schutzgebietsgrenze ist in Anpassung an die Grundstücke erforderlich.

Durch die geplanten Nutzungen und den damit verbundenen Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu verzeichnen, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Planaufstellung ist eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen. Dieses betrifft auch die Ermittlung von Ersatzpflanzungen für erforderlich werdende Fällungen geschützten Baumbestandes.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt.
Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden verbindlich festgesetzt.

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

- **Äußere Erschließung, überörtlich**

- Straße

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die regionalen Achsen Greifswald/Anklam - Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar. Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 35 km vom Ostseebad Zinnowitz entfernt, verläuft.

- Bahn

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.
Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.
Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich mindestens im 60 - Minutentakt von 4.30 Uhr bis 23.00 Uhr.
Der Bahnhof des Ostseebades Zinnowitz befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich der Alten Strandstraße in einer Entfernung von rd. 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet.

- Bus

Die Usedomer Bäderbahn hat in den letzten Jahren ein Liniennetz für den Busverkehr aufgebaut. Im Nahverkehr werden alle Gemeinden der Insel Usedom bedient sowie der Bereich Festland bis Lubmin und Greifswald einschl. Anschluss an das überregionale Schienennetz (Greifswald und Züssow) abgedeckt.

Fernbusse der Usedomer Bäderbahn verkehren mit Halt im Ostseebad Zinnowitz (in der Regel 2-mal täglich) auf den Strecken über Rostock nach Hamburg und Berlin.

- Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im Nordosten durch die Ostsee und im Süden durch das Achterwasser begrenzt. Über die Hafenstraße erreicht man den Natursegelhafen Stöhr-Laacke, der infrastrukturell ausgebaut wurde und über ein großes Angebot an Liegeplätzen verfügt.
Der Hafen befindet sich vom Plangebiet Luftlinie nur ca. 0,5 km entfernt.

- Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion. Die Entfernung zwischen dem Ostseebad Zinnowitz und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 40 km.
Die zum Amtsbereich gehörende Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

- Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkte der Insel Usedom sehr gut ausgebaut und umfasst ca. 400 km.
Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis Wolgast. Vom Plangebiet ist der Küstenwanderweg auf der Promenade Zinnowitz in einer Entfernung von rd. 1,6 km entfernt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend zur Bundesstraße 111 ein weiterer regionaler Radwanderweg.

- Gehwege

Die Gemeinde bereitet derzeit planerisch den Neubau des Gehweges südlich der Bundesstraße 111 zwischen Möskenweg und Hafenstraße vor.
Da die Grundstücke der Vorhabenträgerin bis unmittelbar an die Bundesstraße 111 reichen, stellt diese die für den Neubau des Gehweges erforderlichen Grundstücksflächen (Teilfläche aus Flurstück 39/14) der Gemeinde zur Verfügung. Die Teilungsvermessungen wurden bereits durchgeführt.

- **Äußere Erschließung, örtlich**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz soll über die Schaffung einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt über die Hafenstraße erfolgen.

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung erfolgte zunächst eine **Prüfung von Alternativen zur verkehrsseitigen Erschließung**. Hierzu wurde auch eine fachliche Stellungnahme vom Straßenbauamt Neustrelitz eingeholt.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes von der Bundesstraße 111, Zu- und Abfahrt direkt auf Höhe Plangebiet:

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 28.11.2017 festgestellt, dass derzeit keine direkte Zufahrt von der B 111 zum Plangebiet vorhanden ist.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes würde die Erschließungsstraße des Plangebietes als gemeindliche Straße neu an die Bundestraße 111 angebunden werden. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wurde daher gefordert, dass zunächst zu prüfen ist, ob das Plangebiet über vorhandene gemeindliche Straßen erschlossen werden kann. Dies ist über die Hafenstraße realisierbar.
Eine Anbindung des Plangebietes über die Hafenstraße verhindert, dass die Durchlässigkeit des Verkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt der B 111 durch eine weitere Zu- und Abfahrt weiter belastet wird.
Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in dem Zusammenhang festgestellt:
„Die B 111 ist der Verbindungsstufe II für eine überregionale Straßenverbindung zugeordnet und gilt als Hauptachse für die touristische Erschließung der Insel Usedom. Die Verkehrsbelastung auf der B 111 in der OD Zinnowitz ist mit ca. 11.000 Kfz/24 h als hoch einzustufen.
Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind zusätzliche Kreuzungspunkte zu vermeiden, da jede Stelle im Straßennetz, an der Verkehrsströme zusammenfließen oder sich kreuzen, für den Verkehrsteilnehmer einen Bereich mit einem hohen Gefahrenpotential und eine Beeinträchtigung des Verkehrs darstellt.“
„Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte sowie der zukünftigen Nutzung des B-Plangebietes unter Beachtung der jetzt schon sehr problematischen Verkehrssituation im Verlauf der Bundesstraße in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten ist jedoch auf eine zusätzliche direkte Anbindung an die Bundesstraße zu verzichten, da die Erschließung über das vorhandene öffentliche Netz, hier die Hafenstraße mit Anbindung an die Bundesstraße, gesichert ist.
Eine weitere direkte Anbindung an die B 111 würde den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße weiter beeinträchtigen und die ohnehin schwierige Verkehrssituation weiter verschärfen.“

Des Weiteren wären bei Anbindung des Plangebietes über die B 111 die immissionsschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen nicht umsetzbar.
Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten ist es erforderlich, an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie in östlicher Verlängerung eine Lärmschutzwand zu errichten, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Plangebiet sicherstellen soll.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes der Bundesstraße 111, Zu- und Abfahrt über benachbarte Grundstücke:

Östlich des Plangebietes bis zur Hafenstraße reicht eine Kleingartenanlage, die über die Hafenstraße und einen vorgelagerten Parkplatz erschlossen ist.
Westlich des Plangebietes befinden sich ein Wohngrundstück und gewerblich genutzte Grundstücke. Die Anbindung des Plangebietes über die dort vorhandenen Zufahrten durch Regelung von Überfahrtsrechten ist aus privatrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich und würde die vom Straßenbauamt dargestellte problematische Verkehrssituation weiter verschärfen.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes über die Hafenstraße:

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wurde gefordert, dass zu prüfen ist, ob das Plangebiet über eine vorhandene gemeindliche Straße erschlossen werden kann. Das sich unmittelbar westlich an die Hafenstraße anschließende Flurstück 40/11 ist Eigentum der Vorhabenträgerin und wird für die Herstellung der öffentlichen Planstraße bereitgestellt.
Die Hafenstraße dient als Anliegerstraße. Sie ist in einer Ausbaubreite von rd. 4,75 m befestigt.
Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist eine Erschließung über die Hafenstraße für alle v.g. Grundstücke ausreichend, zweckmäßig und für die Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar.

Für die geplante Anbindung an die Hafenstraße hat das StALU Vorpommern Forderungen erhoben, die in der Planung beachtet werden. Es sind Flächen für eine ggfs. spätere Deichertüchtigung vorzuhalten. Gleichzeitig soll die Erschließungsstraße als Wartungsstraße vom STALU Vorpommern genutzt werden können.

In dem zur Verfügung stehenden Bereich zur Einordnung der Zufahrt an der Hafenstraße sind Lindenbäume im Bestand, die zu einer Allee gehören. Gemäß dem aktuellen Planungsstand müssen zur Herstellung der Straßenanbindung an die Hafenstraße zwei Linden gefällt werden.
Den Ersatz für die Alleebäume hat die Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu erbringen.

Die Gemeinde arbeitet an einer Verkehrskonzeption für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße, die langfristig zu einer spürbaren Reduzierung der Verkehrsprobleme führen soll. In dieser Planung wird die Erschließung des Plangebietes über die Hafenstraße vorgesehen.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird über Flurstück 40/11 eine Planstraße angelegt, die zunächst südlich der Kleingartenanlage und nördlich des Deiches eingeordnet wurde und dann im Bereich der Aufweitung des Flurstückes 39/14 in nördliche Richtung einschwenkt.

Die Ausbaubreite der Planstraße wird gemäß dem unter der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Straßenquerschnitt mit 5,50 m als Mischfläche mit beidseitigem Bankettstreifen festgelegt. Innerhalb der Mischfläche soll ein 1,50 m breiter Gehweg farblich abgesetzt werden. Die Verkehrsfläche erfährt durch Baumpflanzungen auf den angrenzenden Wohngrundstücken in Form einer Allee eine besondere Strukturierung.

Am nördlichen Endpunkt der Planstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.
Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 111 wird für Fußgänger und Radfahrer von der Wendenage durch einen Versatz in der geplanten Lärmschutzanlage vorgesehen.

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg angebunden (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Der Zweckbestimmung und der Kleinteiligkeit des Wohngebietes angepasst, erfolgt die Ausweisung der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Vorhabenträgerin herzustellen und werden nach mängelfreier Abnahme kostenneutral in die Baulast der Gemeinde übernommen.
Die Trasse der Planstraße ist gleichzeitig für die Verlegung der notwendigen Erschließungsleitungen vorzusehen.

4.2 Medien

Bisher liegen folgende Informationen zu Leitungsbeständen vor:

- **Regenwasserkanal**

Zur Verbesserung der Entwässerung der Verkehrsflächen der Bundesstraße 111 im Bereich des Plangebietes hat das zuständige Straßenbauamt Neustrelitz zusätzliche Entwässerungsanlagen einbauen lassen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt über einen Kanal PVCU DN 500 in den südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter.
Der Regenwasserkanal verläuft mit Billigung der Vorhabenträgerin im Plangebiet parallel zur östlichen Plangebietsgrenze über die geplanten Grundstücke 1 bis 6.
Die Trasse des Regenwasserkanals ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und als Fläche mit Leitungsrecht 1 (**L 1**) zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals bezeichnet.

- **Gashochdruckleitung**

Entsprechend Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vom 16.08.2021 befinden sich im Plangebiet Anlagen des Versorgers.
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei Gashochdruck-leitungen.
Die Gashochdruckleitung 300 ST-25 03.098.06A ist stillgelegt. Parallel dazu wurde im Jahr 2020 eine neue Gashochdruckleitung DN 200 PN 16 verlegt.

Die Trassen der Gashochdruckleitungen wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Der beidseitige 3 m- breite Schutzstreifen für die neue Gashochdruckleitung wurde als Fläche mit Leitungsrecht 2 (**L 2**) zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung dargestellt.

Notwendige Planungen zur Ver- und Entsorgung:

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Kapazitäten der Kläranlage Zinnowitz voll ausgeschöpft. Daher ist der Anschluss weiterer Entwicklungsgebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage derzeit nicht möglich. Nach Information des Zweckverbandes sollen die Baumaßnahmen zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz bis 2023 abgeschlossen werden, so dass anschließend wieder Anschlusskapazitäten freigesetzt werden können.
Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Baubeginn beim Zweckverband den Kapazitätsbedarf anzumelden und die Anschlüsse an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz zu beantragen.

Bei der Planung der zeitlichen Umsetzung der Bauvorhaben sind die derzeitigen Anschlussbeschränkungen für Abwasser zu berücksichtigen.
Die Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz stellt die Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben dar.

- **Löschwasserversorgung**

An der Ahlbecker Straße und an der Hafenstraße sind jeweils Hydranten vorhanden, die für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden könnten.
Gemäß dem gemeindlichen Brandschutzbedarfsplan befinden sich die unabhängigen Einrichtungen für die Löschwasserversorgung erst im weiteren Umfeld unmittelbar am Hafenbecken und am Möskenweg. Daher muss für die Sicherung der Löschversorgung eine zusätzliche Löschwasser-entnahmestelle vorgesehen werden.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird an der südwestlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Aufweitung der Planstraße ein Vorhaltestandort für eine Löschwasserentnahmestelle mit Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Für die Bewegungsfläche ist gemäß den geltenden Richtlinien eine Fläche mit den Abmaßen 7 m x 12 m vorzuhalten.

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sollen sowohl Ziegel als auch Rohr zugelassen werden. Daher ist von einem erforderlichen Mindestlöschwasservolumen von 96 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 192 m³, auszugehen.

Sollte ein Löschwasserbrunnen nicht das erforderliche Mindestlösch-wasservolumen fördern können, ist in Kombination oder alternativ der Einbau von Löschwasserbehältern vorzusehen.

- **Behandlung des Niederschlagswassers**

Im Jahr 2015 wurde für das Plangebiet ein Geotechnischer Bericht erstellt, der u.a. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers enthält. Es wurden vier Rammkernsondierungen bis zu 7 m unter die vorhandene Geländeoberfläche abgeteuft und durch Sachverständige für Geotechnik bewertet.

Der Geotechnische Bericht empfiehlt, das Regenwasser der Grundstücke durch ein entsprechendes Gefälle vom Gebäude wegzuleiten und auf dem Grundstück offen oder über Rigolen zu versickern. Für die Bemessung kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von 10-4 bis 10-5 m/s verwendet werden. Vor der Einleitung in den Untergrund wird eine Regenwasserspeicherung und -nutzung (Bewässerung Gartenland) empfohlen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Bankett gesammelt und mittels Muldenversickerung oder geeigneter Anlagen (wie Füllkörperrigolenversickerung/Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage) abgeleitet werden. Hierzu wurden folgende textliche Aussagen unter „*Hinweise*“, Punkt „*9. Behandlung des Niederschlagswassers*“ aufgenommen:

> ***(1)***
> *Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.*
> ***(2)***
> *Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer geeigneter Versickerungsanlagen einschl. von Anlagen zum Grundwasserschutz im Plangebiet zu versickern.*

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.
Die rückwärtig der Planstraße ausgewiesenen Grundstücke 11, 12 und 15 können nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden.
Daher wird angrenzend an die Planstraße innerhalb der als GFL bezeichneten privaten Zuwegungen jeweils ein Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter (**M**) ausgewiesen, auf dem die Abfallbehälter an den Abholtagen des Entsorgers deponiert werden können.

Ansonsten müssen die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Vorhabenträgerin hat mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten einschl. der Errichtung der Löschwassereinrichtungen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 16.853 m²

davon

- **Grundstücksflächen** **11.736 m²**
  (Nettobauland)

Grundstück 1	637 m²
Grundstück 2	705 m²
Grundstück 3	722 m²
Grundstück 4	716 m²
Grundstück 5	712 m²
Grundstück 6	735 m²
Grundstück 7	1.069 m²
Grundstück 8	738 m²
Grundstück 9	736 m²
Grundstück 10	729 m²
Grundstück 11	954 m²
Grundstück 12	869 m²
Grundstück 13	673 m²
Grundstück 14	766 m²
Grundstück 15	975 m²

- **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
  (zwei private Stichwege) **232 m²**

- **Lärmschutzanlage** **315 m²**

- **Planstraße** **2.447 m²**

- **Grünflächen** **612 m²**

- **Deichanlagen** **1.512 m²**

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

<u>Landkreis Vorpommern-Greifswald</u>
(Auszüge aus der Gesamtstellungnahme vom 05.07.2017 zur Planungsanzeige)

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft**

„Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt."

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.*
  Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.
- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*
  Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
  - *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und*
  - *eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.*
- *Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.*
- *Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen."*

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

Ostseebad Zinnowitz im Februar 2022

Der Bürgermeister

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	16.853 m²

Planvorhaben: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schaffen. Mit der beabsichtigten qualitativ hochwertigen Einzelhausbebauung wird ein attraktiver Standort im Nahbereich des Achterwassers erschlossen und der zunehmenden Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau Rechnung getragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist vorgesehen, auf 15 Grundstücken eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden zuzulassen. Die Kapazität des Wohngebietes beträgt damit maximal 15 Dauerwohneinheiten. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 m².

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung der Hafenstraße. Die Planstraße dient zudem als Erschließungsweg zur Unterhaltung und Sicherung des südlich des Plangebietes anschließenden Landesküstenschutzdeiches „Neuendorf“.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RREP VP und FNP: Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Darin erfolgt eine Umwidmung des Gebietes in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Damit werden die Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 36 in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen gebracht.

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	Minimale Teilbereiche des LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befinden sich im Plangebiet, eine Korrektur der Grenzen ist ggf. erforderlich
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	Lindenallee entlang der Hafenstraße
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifen des Achterwassers
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) ca. 300 m, zum SPA „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) ca. 180 m.

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
Gemäß dem RREP VP ist die Wohnbauentwicklung der Gemeinde am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Gemeinde hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Konzeption zur mittel- und langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen entwickelt. Dabei hat sich die Gemeinde auch mit der nutzungsseitigen Ausrichtung der Flächen südlich der Bundesstraße 111 auseinandergesetzt. Entgegen den bisherigen Darstellungen der Plangebietsfläche für ein Ferienhausgebiet hat sich die Gemeinde für die Umwidmung in eine Wohnbaufläche entschieden. Das Plangebiet soll verkehrsseitig über die Hafenstraße erschlossen werden. Es befindet sich in einer Ortslage südlich der Bundesstraße 111 und zeichnet sich durch seine Nähe zur naturnahen Landschaft des Achterwassers aus. Die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 111 sowie angrenzenden Gewerbeflächen erfordert, verkehrsrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen.	☒	☐	☐	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz sollen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen aufgelassenen Standort in Ortsrandlage, der ehemals als Ferienhausgebiet genutzt und zwischenzeitlich beräumt wurde. Maßgeblich für die städtebauliche Ausrichtung sind die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele, die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Beachtung des Einfügungsgebotes in den örtlichen Bebauungszusammenhang. Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von 15 Grundstücken für die Errichtung von qualitativ hochwertigen Einzelhäusern vor. Die Grundstücke sind groß bemessen, so dass auch die Errichtung von rohrgedeckten Gebäuden bei Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen möglich ist. Mit der Gebietsentwicklung soll eine städtebauliche Aufwertung der Bebauungsstruktur südlich der Bundesstraße bewertet und eine Baulücke geschlossen werden. Der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wird mit der Baugebietsentwicklung Rechnung getragen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 111 sowie der Nähe zu einer Gemischten Baufläche und einer Tankstelle nördlich der Bundesstraße sind immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen. Hierzu wurde das erforderliche Schallgutachten erstellt und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
	☒	☐	☐	Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes, für das Schutzgut Mensch relevante Einflussbereiche (z.B. immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen im Nahbereich zum Plangebiet) Datengrundlage: Bestandssituation, Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen
Tiere				
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine Betroffenheit infolge der Umsetzung des Vorhabens ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, Fischotter und Biber sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht. Im Plangebiet wurden Nistplätze von **Vögeln** nicht vorgefunden. Einzelne Nistplätze, so von Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen, sind in Anbetracht des Revierverhaltens und der häufigen Sichtungen im nahen Umfeld möglich. Die ruderalen Vegetationsflächen stellen geeignete Nahrungshabitate für Vögel dar. Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine **Reptilien** festgestellt. Zudem haben die Vegetationsstrukturen des Plangebietes keine Eignung als Habitate für geschützte Reptilienarten. Im Rahmen der Bestandskartierungen zu **Amphibien** gelangen regelmäßige Sichtbeobachtungen des Moorfrosches sowie	☐	☒	☐	Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potenziell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Zudem basieren die Untersuchungen auf konkrete Bestandskartierungen. Durch die großflächige Biotopveränderung und die Umnutzung und Bebauung einer Brachfläche sind Störungen und Schädigungen von Fledermäusen, Vogelarten und Amphibien möglich. Dies macht Maßnahmen der Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen sowie zu Erdarbeiten festzulegen. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen zudem die Errichtung eines mobilen Amphibienschutzzaunes, die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sowie die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen im Wohngebiet.

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
Grasfrosches. Aufgrund der Habitatausstattung kann auch ein Vorkommen der Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden. Im Vorhabengebiet sind Vorkommen rufender Laubfrösche in terrestrischen Teillebensräumen festgestellt worden. Gehölze und Brombeersträucher dienen als Sitz- und Rufwarte. Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in der nahen Umgebung verschiedene Feuchtbiotope, die potenzielle Laichhabitate von Amphibien sind. Überwinterungen von einzelnen Individuen des Laubfrosches und des Moorfrosches sind im Plangebiet möglich. Jedoch sind in der angrenzenden Gartenanlage eher geeignete Strukturen für eine Überwinterung vorhanden. **Fledermausquartiere** in Form von größeren Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Das Plangebiet wird als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt.	☐	☒	☐	naturnahen Kleingewässers (CEF 1) sowie die Pflanzung einer Hecke bzw. Gebüschfläche definierter Größe in den Grünlandflächen südlich des Plangebietes (CEF 2) zu werten. In die Gebüschfläche ist zudem als Überwinterungsquartier für Amphibien eine Gesteinsaufschüttung vorzusehen bzw. eine Trockenmauer zu errichten (CEF 3). Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum</u>: Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen
Pflanzen				
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ungenutztes und in Auflassung befindliches Areal südlich der Bundesstraße 111, welches östlich von einer Kleingartenanlage, westlich von Gemischten Bauflächen sowie südlich von einer Deichanlage begrenzt wird. Das Plangebiet wurde beräumt und ein Regenwasserkanal an der östlichen Plangebietsgrenze verlegt. Nunmehr haben sich im Zuge der Auflassung ruderale Vegetationsbestände entwickeln können, die bereits vor der Beräumung das Plangebiet prägten. Flächenweise kommen große Bestände an Giersch vor, die auf einen nährstoffreichen Standort hinweisen.	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen. Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von ruderalen sowie siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Da ruderale Vegetationen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung haben, ist von einem hohen Kompensationserfordernis auszugehen. Der Biotopverlust und die mit der Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
Im südlichen Bereich des Plangebietes, in Angrenzung an die Kleingartenanlage, kommen zudem Brennnessel-bestände mit eingestreuten Holundergehölzen zur Ausprägung, die gleichfalls auf eine Nährstoffbelastung durch Gartenabfälle zurückzuführen sind. Der ruderale Vegetationsbestand wird als *Ruderale Hochstaudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)* kartiert. An einigen Standorten ist eine beginnende Vegetationsentwicklung des Standortes mit vorwiegend ruderalem Arteninventar erkennbar, so dass dieser Vegetationsbestand als *Ruderale Pionierflur (RHP)* erfasst wurde. Einige Teilflächen sind von ehemals gärtnerischen Nutzungen und Pflanzenarten sowie Gehölzen geprägt. Dieses betrifft sowohl Plangebietsflächen im nördlichen Teil als auch an der westlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 43. Einzelbaumbestand kommt im Plangebiet nur vereinzelt vor. Es handelt sich hierbei vorrangig um Nadelgehölze. Markant ist eine Eiche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus östlicher Richtung von der Hafenstraße aus. Hier säumt eine Allee aus Linden die Straße. Die Bäume unterliegen dem Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V, so dass diese Belange in die Planungen einzustellen sind. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet eine Deichanlage. Der Hangbereich ist von Pflanzenarten mageren Standortes geprägt und zeichnet sich durch eine hohe Artenvielfalt aus.	☐	☒	☐	„Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V. Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbaumbeständen nicht vermeidbar. Dieses betrifft Einzelbäume des Plangebietes mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Es sind Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutz-kompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind. Zudem ist zur Herstellung der Zufahrt des Plangebietes von der Hafenstraße aus die Fällung von zwei Alleebäumen nicht vermeidbar. Der Ersatz ist gemäß dem Alleenerlass des Landes M-V im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung ist dem Alleenbestand besondere Beachtung zu schenken und Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern und zu kontrollieren. Im Plangebiet sehen die grünordnerischen Maßnahmen die Pflanzung einer Allee entlang der Planstraße in nordsüdlicher Ausrichtung vor. Die Baumpflanzungen erfolgen auf den Privatgrundstücken und wurden hinsichtlich zu pflanzender Baumarten und Pflanzqualität mit entsprechenden textlichen Festsetzungen unterlegt. Weitere Baumpflanzungen sind auf den rückwärtig der Planstraße gelegenen Grundstücken vorgesehen. Die Baumpflanzungen werden als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen sowie über das Ersatzerfordernis hinausgehend als Ausgleichmaßnahmen angerechnet. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig umsetzbar ist, da aufgrund der Grundstückszuschnitte die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden können. Die verbleibende Kompensation des Eingriffs soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
An der südwestlichen Spitze des Plangebietes befindet sich ein offener Graben, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom befindet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies das Gewässer in den Hangbereichen Schilfvegetationen auf. Eine kontinuierliche Unterhaltung des Grabens ist erkennbar. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.	☐	☒	☐	Plangebietes bzw. durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgen, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet. In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen
Boden				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine geringe bis mittlere Funktionalität. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Ferienhaussiedlung, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene Böden vorkommen. Es kann von anthropogenen Bodenauffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ausgegangen werden. Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Baugrundschichten im Jahr 2015 ein Geotechnischer Bericht durch der Erdbaulabor Regine Nehmzow erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass der Oberboden, teilweise aufgefüllt, aus locker gelagerten humosen Sanden besteht. Unterhalb der Sande stehen holozäne Sande an, die durch Torfe und Sand gebildet werden.	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Infolge der geplanten Bebauungen sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sowie Schadstoff- und Nährstoffeinträge verbunden. Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Bodenversiegelungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis. Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und damit in Anbindung an die bebaute Ortslage und verkehrstechnisch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Umsetzung des Planvorhabens zur Entwicklung eines Wohngebietes wird eine entstandene Baulücke südlich der Bundesstraße 111 am Standort einer ehemaligen Ferienhaussiedlung im Ortsbereich Zinnowitz geschlossen. Mit der geplanten hochwertigen individuellen Wohnbebauung wird die Ortslage städtebaulich aufgewertet und ein durch die Auflassung hervorgerufener Missstand beseitigt. Im Bereich des Plangebietes haben sich im Zuge der Auflassung ruderale Vegetationen entwickelt, die zwar aus naturschutzfachlicher Sicht Bedeutung haben, jedoch aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Ortsstruktur nicht vertretbar sind. Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.	☒	☐	☐	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. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden. Die Innenentwicklungspotentiale werden im Zuge der Planungen analysiert und bewertet und eine Begründung für die Entwicklung der Wohnbaufläche an dem vorgesehenen Standort vorgenommen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP <u>Datengrundlage</u>: Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP
Grund- und Oberflächenwasser				
<u>Grundwasser</u> Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m auf. Bei den durchgeführten Baugrundunter-suchungen wurde teilweise Grundwasser bei	☐	☒	☐	<u>Grundwasser</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes diskutiert.

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
1,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es handelt sich hierbei um den ersten unbedeckten Grundwasserleiter, der jahreszeitlichen und witterungsabhängigen Schwankungen unterliegt. Das Plangebiet hat bezüglich der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 250 mm/a angegeben. <u>Trinkwasserschutz</u> Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die südlich gelegenen Plangebietsflächen befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IV. <u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermessen, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenz-hochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedoms 2,90 m über NHN, für den Bereich Zinnowitz/ Achterwasser/ Krumminer Wiek 2,10 m über NHN. Die Höhen des Plangebietes betragen im Süden ca. 0,00 m NHN und steigen in nördlicher Richtung auf 1,40 m NHN an. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen, wie der Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“ sowie der Landesschutzdeich „Krummin“ können aufgrund ihrer Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung keinen dem BHW entsprechenden Schutz gewährleisten, so	☐	☒	☐	<u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III sowie IV. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. <u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshoch-wasserständen für die Außenküste sowie Zinnowitz/ Achterwasser/ Krumminer Wiek sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen. Gemäß der Stellungnahme des StALU VP sind bei Geländehöhen unterhalb des BHW hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m über NHN (BHW Außenküste) zu führen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Deichverteidigung und -unterhaltung des an das Plangebiet südlich angrenzenden Deiches soll über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet werden. Hier ist die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5,0 m zum Böschungsfuß des Deiches zulässig.

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
dass das Plangebiet hochwassergefährdet ist. Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.	☐	☒	☐	Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes, relevante Deichanlagen im BHW-bezogenen Küstenbereich Datengrundlage: Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Bauleitplanverfahren
Klima / Luft				
Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Das Plangebiet weist keine Bodenversiegelungen sowie baulichen Anlagen auf, so dass die Plangebietsflächen hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung haben. Große klimawirksame Flächen sind die sich südlich der Bundesstraße befindenden Grünlandflächen und Gehölzbestände sowie die Ostsee und das Achterwasser. Diese haben hinsichtlich eines klimatisch- lufthygienischen Austausches eine spezielle Funktionalität.	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind Datengrundlage: Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
Landschaftsbildprägende Strukturen des Gemeindegebietes sind insbesondere die Wälder und Gehölzflächen des Küstenbereiches sowie die Grünlandflächen südlich der Bundesstraße 111, die bis an das Achterwasser heranreichen. Die Siedlungsflächen selbst werden als urbane Strukturen betrachtet, die für das Landschaftsbild ohne Belang sind. Das Plangebiet befindet sich in dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Wiesenlandschaft südlich Zinnowitz-Loddin“ (Bild-Nr. III 7-25), welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat. Der besondere Charakter des Landschaftsraumes ergibt sich aus den weiten Sichtbeziehungen in Richtung des Achterwassers durch die Dominanz an Grünlandflächen, die nur von wenigen Gehölzzäsuren unterbrochen sind. Das Achterwasser weist breite Schilfröhrichte aus, die zahlreichen Tieren Lebensraum bieten und den naturnahen Charakter dieser Landschaft unterstreichen. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen aufgelassenen und in zunehmendem Maße ruderalisierenden Standort südlich der Bundesstraße 111. Die umgebenden Grundstücke sind von siedlungstypischen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Plangebiet erscheint als Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur, die sich aufgrund der jahrelangen Auflassung als städtebaulicher Missstand darstellt. Markante Elemente des Landschaft- und Siedlungsraumes stellen einzelne Baumbestände dar, wobei es sich hierbei zumeist um Nadelgehölze handelt. Eine wichtige Zäsur des Landschaftsraumes bildet der Alleenbestand an Linden entlang der Hafenstraße.	☒	☐	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten. Da es sich um einen bereits gestörten innerörtlichen Standort handelt, der aufgrund der zunehmenden Auflassung der Vegetationsflächen einen städtebaulichen Missstand darstellt, wird die geplante Bebauung mit qualitativ hochwertigen Einzelhausbebauungen in der Nähe des Achterwassers positiv bewertet. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen wird eine lockere und qualitativ hochwertige Wohnbebauung garantiert. Die großen Grundstücksgrößen lassen auch eine Bebauung mit rohrgedeckten Wohngebäuden zu. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind weitestgehend zu begrünen. Der Verlust markanter Gehölzbestände wird Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken sowie einer Allee entlang der Planstraße vor. Damit werden besondere Akzente gesetzt und eine natürliche Einbindung der geplanten Bebauung angestrebt. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum</u>: Allgemeine Beschreibungen und Bewertung der Landschaftsbildräume im Bereich des Plangebietes <u>Datengrundlage</u>: Analyse der Landschaftsbild-potentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Kultur- und Sachgütergüter				
Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald sind nach derzeitigen Informationen im Plangebiet keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.	☒	☐	☐	Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass sich hierfür keine Betroffenheiten ergeben. Durch das Vorhaben werden die Belange der Bodendenkmale nicht berührt. Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege aufgenommen. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege
Biologische Vielfalt				
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen aufgelassenen innerörtlichen Standort, in dem im Zuge der Sukzession in zunehmendem Maße ruderale Vegetationen zur Ausprägung kommen. Diese Vegetationsbestände zeichnen sich durch eine hohe biologische Vielfalt aufgrund des Artenreichtums an vorkommenden Pflanzen- und Insektenarten aus.	☐	☒	☐	Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Der sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte ruderale Vegetationsbestand ist der biologischen Vielfalt förderlich. Mit dem Verlust der Vegetationen sowie der Anlage von zumeist gepflegten siedlungstypischen Grünflächen werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes erkennbar sein. Es wird empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten für die Begrünung zu verwenden und eine extensive Pflege zu bevorzugen. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Biotopbestand des Plangebietes

Bestandssituation	**Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter**			**Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen** **noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen**
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.

KOHLEN & WENDLANDT
Applikationszentrum Akustik

Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Str.14, Tel. (0381) 681 611 Fax (0381) 683 037

Schalltechnisches Gutachten

GP 1237/18

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36
für das „Wohngebiet am Hafen“
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Planungsträger: Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Auftraggeber : UPEG
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstraße 1a
17449 Seebad Trassenheide

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgabe:

Dipl.-Ing. Jens Hahn

Rostock, August 2018

Diese Unterlage enthält 39 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3
2. Beurteilungsmaßstäbe 3
2.1 Orientierungswerte / Grenzwerte 3
2.2 Beurteilungspegel 5
2.3 Immissionsorte 6
2.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Planungsprozess 6
3. Verwendete Unterlagen 7
4. Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten und zum Planvorhaben 8
5. Berechnungstechnische Grundlagen 9
6. Emissionskennwerte 9
7. Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutzmaßnahmen) 12
8. Lärmschutzmaßnahmen 13
8.1 Lärmschutzbauwerke (Wände, Wälle, Wall-Wand-Kombinationen, Gebäuderiegel) 13
8.2 Abrücken der Baugrenzen von der Lärmquelle 14
8.3 Lärmrobuste städtebauliche Strukturen 14
8.4 Grundrissregelung (Lärmabgewandte Raumorientierung 15
8.5 Passiver Schallschutz 15
9. Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan 16
10. Vorschlag für die Begründung 18

Anlagen

Anlage 1 - Emissionskennwerte Straßenverkehr

A1.1 : Emissionskennwerte Straßenverkehr (Bestandsstraßen, Planfall 2030) 23
A1.2 : Emissionskennwerte Planstraße A 24

Anlage 2 - Lagepläne

A2.1: Übersichtslageplan 26
A2.2: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Straßenverkehr – Tag – Immissionsorthöhe 2. Obergeschoss ohne Lärmschutzwand 27
A2.3: Lärmpegelbereiche (ohne Lärmschutzwand) – 1.Obergeschoss 28
A2.4: Pegelminderung mit versetzter Lärmschutzwand (h=3m bez. auf GOK) in der EG-Ebene 29
A2.5: Pegelminderung mit versetzter Lärmschutzwand (h=3m bez. auf GOK) im 1.Obergeschoss 30
A2.6: Pegelminderung mit versetzter Lärmschutzwand (h=3m bez. auf GOK) im Bereich ebenerdiger Außenwohnbereiche 31
A2.7: Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der versetzten Lärmschutzwand (h=3m bez. auf GOK) in der EG-Ebene 32
A2.8: Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der versetzten Lärmschutzwand (h=3m bez. auf GOK) im 1.Obergeschoss 33

Anlage 3 – Einzelpunktberechnungsergebnisse

A3: Einzelpunktberechnungsergebnisse ohne und mit Lärmschutzwand 35

Anlage 4 – Fotodokumentation

A4: Fotodokumentation 38

1. Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wurde das Applikationszentrum Akustik mit der Erstellung eines schalltechnischen Fachbeitrages beauftragt. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B111 und die östlich des B-Plangeltungsbereiches gelegene Hafenstr. Im Konfliktfall waren Lärmschutzmaßnahmen zu benennen.

2. Beurteilungsmaßstäbe

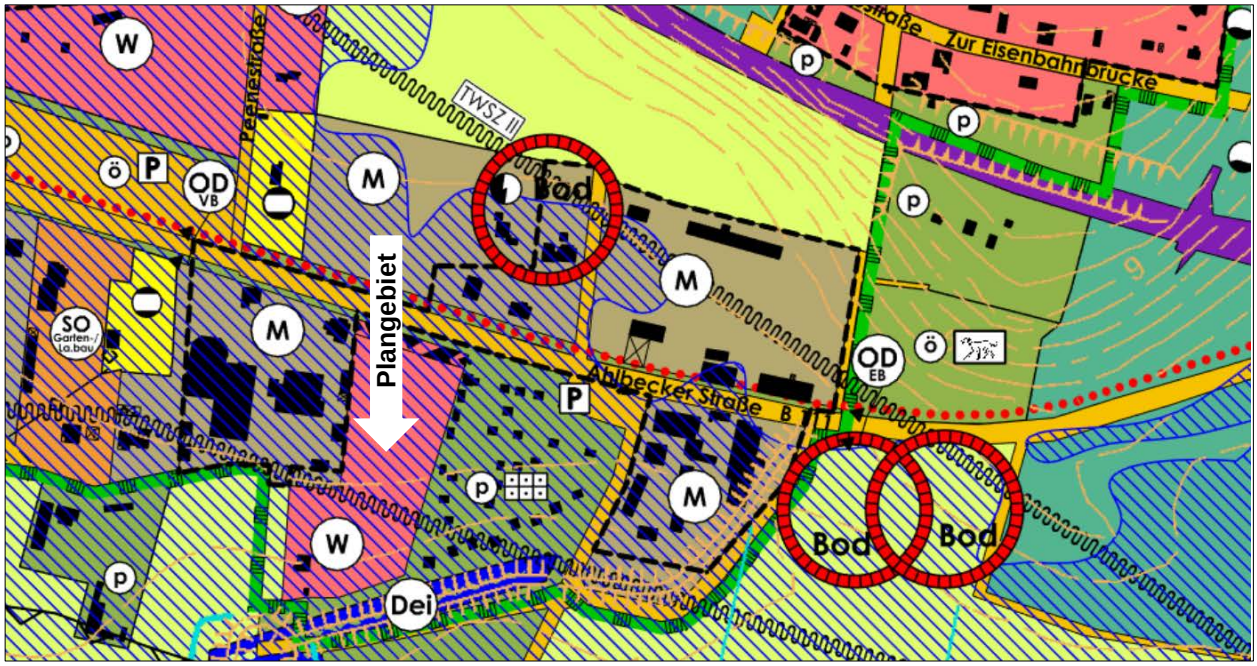
Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Regel schalltechnische Orientierungswerte zugeordnet. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt gemäß DIN 18005 Teil 1 [03]. Für die vorhandenen bzw. für die gemäß Planvorentwurf [15] beabsichtigten Nutzungen gelten die in Tabelle 2-1 aufgeführten Orientierungswerte des Bbl. 1 zu DIN 18005 Teil 1 [04].

2.1 Orientierungswerte / Grenzwerte

Tabelle 2-1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [04]

Gebietsstatus	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Mischgebiete	60	50 (45)
Kleingartenanlagen	55	55
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete	55	45 (40)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden. Der Status der Flächennutzung außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wurde auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung unter Berücksichtigung von [19] und [20] festgelegt. Ein Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde umseitig dargestellt.



Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes [20]

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar, sondern definieren vielmehr im Vorgriff auf entsprechende Sachverständigenaussagen Anhaltswerte für einen wünschenswerten Schallschutz. Sie bilden die Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung und sind nach Möglichkeit einzuhalten.
Hinsichtlich des Abwägungsspielraums gibt es keine verbindlichen Regelungen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird zur Definition des Abwägungsspielraums für Verkehrsgeräusche hilfsweise auf die nachfolgend dargestellten Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV [9] zurückgegriffen.

Tabelle 2-2: Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung gemäß § 2 der 16. BImSchV

Gebietsstatus	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	64	54
Kleingartenanlagen	64	54
Reine und Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49

Die Grenzwerte der 16.BImSchV werden dabei als Obergrenze dessen angesehen, was der Gesetzgeber offensichtlich als zumutbar ansieht.

Diese Betrachtungsweise ist aus Sicht des Gutachters insofern gerechtfertigt, da fachlich kein Unterschied darin besteht, ob ein neu gebauter Verkehrsweg (Straße, Schiene) an ein bestehendes Wohngebiet heranrückt oder ob eine Kommune ein Baugebiet in der Nähe bestehender Verkehrswege ausweisen will.
Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein

Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zuvor ist die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen.

Das BVerwG hat bestätigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, um die zumutbare Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen der gerechten Abwägung zu bestimmen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.[1]

Grundsätzlich gilt:[2] "*Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern*."

Für ein geplantes Wohngebiet, an dessen Rändern die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr durch Verkehrslärm überschritten werden, bedeutet dies nicht grundsätzlich, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn

- die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sind,
- der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, die ihm zu Gebote stehen, um negative Lärmauswirkungen zu verhindern,
- im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird,
- in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Im Einzelfall kann aus Vorsorgegründen aber auch die Vorgabe geringerer Beurteilungspegel, als in den Orientierungswerten vorgesehen, Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

2.2 Beurteilungspegel

Für die an einem Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen sind nach [2] Beurteilungspegel L_r zu bilden. Der Beurteilungspegel ist ein Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während der Beurteilungszeit T_r unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für bestimmte Geräusche, Zeiten und Situationen. Der Beurteilungspegel ist der mit den schalltechnischen Orientierungswerten bzw. anderen Immissionsrichtwerten zu vergleichende Pegel.
In Abhängigkeit von der Geräuschart sind bei der Bildung der Beurteilungspegel verschiedene Beurteilungszeiträume zu berücksichtigen. Beim Verkehrslärm gilt eine 16-stündige Beurteilungszeit für den Tagzeitraum und eine 8-stündige Beurteilungszeit für die Nacht. Abweichend hierzu wird beim Gewerbelärm der Beurteilungspegel Nacht für die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel bestimmt.

1 BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88
2 BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06

2.3 Immissionsorte

Lage der Immissionsorte

Die Lage der maßgebenden Immissionsorte richtet sich nach den Umständen im Einzelfall. Sie befinden sich

- ***vor Gebäuden*** in Höhe der Geschoßdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) an der Außenfassade des zu schützenden Raumes
- bei **Balkonen und Loggien** an deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betroffenen Wohnung
- ***bei Außenwohnbereichen (Terrassen, Kleingärten)*** liegen die Immissionsorte 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

Bei **unbebautem Plangebiet** befinden sich die Immissionsorte an der im B-Plan gekennzeichneten Baugrenze.
Die Lage der Berechnungsprofile kann den Schalltechnischen Lageplänen Anlage 2 entnommen werden.

Höhe der Immissionsorte

Der Investor beabsichtigt die Errichtung „typischer Einfamilienhäuser“ mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Für die Ausbreitungsrechnung wurden 2 Geschossebenen (EG, 1.OG) mit einer Geschosshöhe von 2,8m pro Geschossebene berücksichtigt.

2.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Planungsprozess

Um bereits im Planungsprozess Konflikte zwischen dicht beieinander liegenden Verkehrslärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen

- die räumliche und bei gewerblichen Quellen auch zeitliche Gliederung des Plangebietes entsprechend dem Grad der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Nutzungen;
- die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle oder Wall-/Wandkombination bzw. die Anordnung einer Zweckbebauung zum Schutz der nachgelagerten Bauflächen;
- die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite[3]);
- die Anordnung der Außenwohnbereiche in abgeschirmten Gebäudebereichen sowie
- der ersatzweise passive Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 [07].

3 Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden

3. Verwendete Unterlagen

Nr.	Kurztitel	Bezeichnung	Kat.	Datum
01	BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)	G	aktuelle Fassung
02	16.BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)	V	12.06.1990 zuletzt geändert durch Art.1 V vom 18.12.2014 BGBl. I S.1036)
03	DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	N	07/2002
04	Bbl.1 zu DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	N	05/1987
05	TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)	VwV	26.08.1998
06	DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)	N	10/1999
07	DIN 4109:1989	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise	N	11/1989
08	DIN 4109-1:2018	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen (bauafsichtlich nicht in M-V eingeführt)	N	01/2018
09	DIN 4109-2:2018	Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (bauaufsichtlich nicht in M-V eingeführt)	N	01/2018
10	VDI 2719	Schalldämmung von Fenstern u. deren Zusatzeinrichtungen	RL	08/1987
11	VDI 2720	Schallschutz durch Abschirmung im Freien	RL	03/1997
12	Parkplatz-lärmstudie	Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; Heft 89, 6. überarbeitete Auflage	SL	08/2007
13	RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen; Eingeführt mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990	RL	1990
14	Schall 03	Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 18.12.14, ausgegeben am 23.12.14	V	12/2014
15	B-Plan (Vorentwurf)	Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr.36 „Wohngebiet am Hafen“, Vorentwurfsfassung, UPEG USEDOM Projektierungsges. mbH	PU	07-2018
16	DGM5	Daten des DGM5 als ASCII (x ;y ; z) – Teilgebiet Zinnowitz, Geodaten des LAiV M-V - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, System: UTM, ETRS-89	PU	18.06.2018
17	Vermesserplan	UPEG, Datei:LUH_BP Am Hafen_Zinnowitz.DXF	PU	25.06.2018
18	Vehrkehrszahlen	Gutachten zum Swinetunnel, Prognosebelastungen 2030-Planfall 1 im DTV und DTV_{SV} [Kfz/24h]	PU	-
19	F-Plan	Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz	PU	03/2004
20	F-Plan	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz; UPEG mbH; Vorentwurf	PU	2017

LEGENDE

G	Gesetz	**Rd.Erl.**	Runderlaß
V	Verordnung	**FGa**	Fremdgutachten
N	Norm	**PU**	Projektbezogene Planunterlagen
RL	Richtlinie		
SL	Sonstige Literatur (Untersuchungen, Bücher etc.)		

4. Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten und zum Planvorhaben

Das Plangebiet befindet sich südlich der B111 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Bundesstraße B111, Mischbauflächen[4]
im Osten: Kleingärten
im Süden: Grünfläche
im Westen: Mischbauflächen[5]

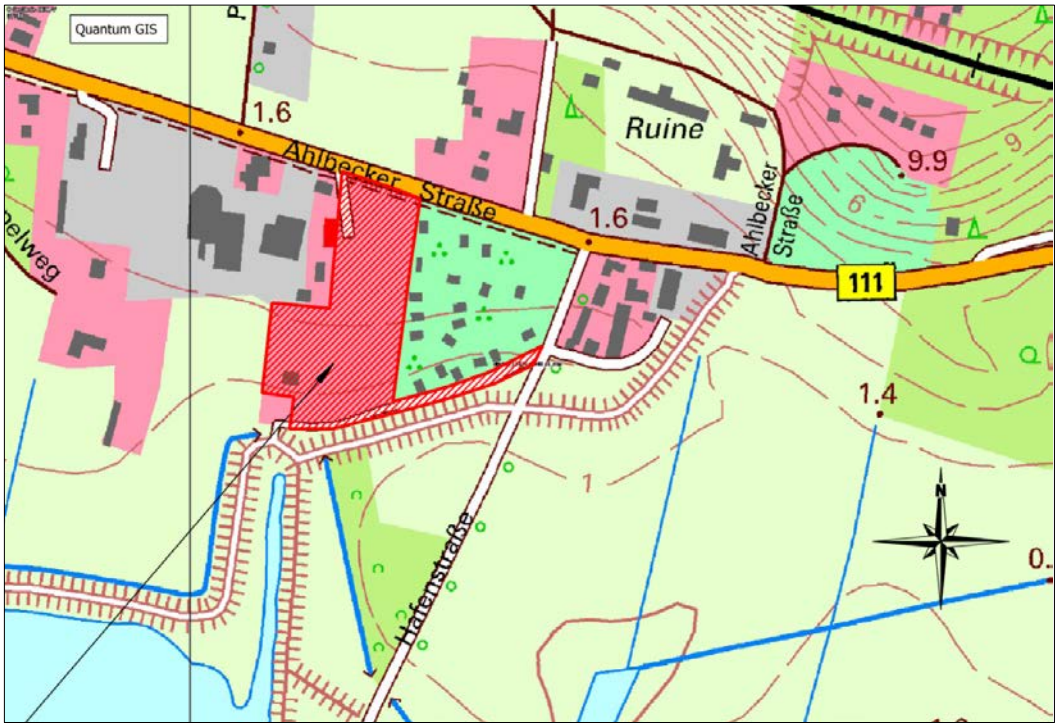
Die Bundesstr. B111 verläuft an der nördlichen Seite des Plangebietes. Der Abstand zwischen der Straßenachse der B111 und der nächstgelegenen Baugrenze beträgt ca. 22 m. Die Straßengradiente liegt ungefähr in Höhe des angrenzenden Plangebietes. Das Plangebiet selbst fällt in südlicher Richtung auf einer Gesamtlänge von ca. 170m um 1m ab und ist somit weitestgehend eben.

Die Lage des B-Plan-Geltungsbereiches wurde im nachfolgenden TOP-Karten-Aus-zug gekennzeichnet.

[4] Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befinden sich das Betriebsgrundstück einer Baufirma (Klöpfer Hausbau GmbH) sowie eine Tankstelle. Beide gewerblichen Nutzungen befinden sich innerhalb einer Mischbaufläche. Unbeschadet des Umstandes, dass innerhalb von Mischbauflächen lediglich nicht wesentlich lärmverursachende Anlagen zulässig sind und die Ermittlung gewerblicher Geräuschimmissionen nicht Gegenstand der Aufgabenstellung war, wurde im Rahmen einer Überschlagsrechnung geprüft, ob dennoch eine Überschreitung der gewerblichen Immissionsrichtwerte auftreten kann. Eine detaillierte schalltechnische Prüfung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung und wurde auch nicht beauftragt. Die durchgeführten Untersuchungen stellen lediglich Überschlagsrechnungen dar. Im Bedarfsfall ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu erstellen.
Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze der Baufirma und der nächstgelegenen Baufeldgrenze (Parzelle 7) beträgt ca. 30m. Der Abstand zwischen dem Mittelpunkt des Zapfsäulenbereiches der Tankstelle und der nächstgelegenen Baufeldgrenze (Parzelle 7) beträgt ca. 130m.
Die Baufirma wird ausschließlich werktags in der Zeit von 06^{30} bis 16^{00} Uhr betrieben. Nach Auskunft des Geschäftsführers der Klöpfer Hausbau GmbH erfolgen im Freien keine wesentlich lärmverursachenden Arbeiten. Der Betriebsverkehr ist mit max. 4 Kleintransporter-Fahrten tags vernachlässigbar. Eine überschlägige Rückrechnung der unbebauten Betriebsgeländefläche (1.207 m^2) unter Annahme eines ‚worst case‘ Ansatzes mit einer Flächenschallleistung von 60 dB(A)/m^2 ergab am nördlichsten Punkt der Parzelle 7 einen Beurteilungspegel von $L_{r,Tag,Baufirma}$ < 51 dB(A).
Die Geräusche der Tankstelle (Zapfsäule, Shopkunden, Luftstation, Ein-/Ausfahrt, Benzinanlieferung, Waschanlage) liegen mit ~47 dB(A) tags an der nächstgelegenen Baugrenze der Parzelle 7 deutlich unterhalb des Orientierungswertes Tag für Allgemeine Wohngebiete. Für die Tankstelle wurde im Rahmen der ‚worst case‘ Betrachtung 33 Tankkunden/h innerhalb der Ruhezeiten und 42 Tankkunden/h außerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt. Der Schallleistungsbeurteilungspegel tags (inkl. Tonzuschlag, exkl. Ruhezeitenzuschlag) beträgt ca. 99 dB(A). Der Summengeräuschpegel Tag (Baufirma+Tankstelle) ist kleiner als $L_{r,Tag,Baufirma+Tankstelle}$ < 52 dB(A). Für den Nachtbetrieb der Tankstelle wurden für die lauteste Stunde der Nacht 25 Tankkunden berücksichtigt. Der Schallleistungsbeurteilungspegel Nacht (ohne Tankanlieferung) beträgt ca. $L_{W,Nacht,Tankstelle}$ ~ 92 dB(A). Im Bereich der nächstgelegenen Parzelle 7 werden damit Beurteilungspegel von ca. $L_{r,Nacht,P7}$ ~ 38 dB(A) erreicht. Der Nachtrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird nicht überschritten.

[5] Westlich des Plangebietes, innerhalb einer Mischbaufläche befindet sich das ehemalige und zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose ungenutzte Betriebsgelände eines VW Autohauses mit angeschlossener Werkstatt. Nach Auskunft des Planers wird das Betriebsgelände mit Ausnahme von 3 Sonderschuhverkäufen im Jahr nicht mehr gewerblich genutzt. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird davon ausgegangen, dass von dieser Fläche keine bzw. keine nennenswerten gewerblichen Geräuschimmissionen ausgehen.

Abb.4-1:



Auszug aus [15]

5. Berechnungstechnische Grundlagen

Der von einer Schallquelle in ihrem unmittelbaren Einwirkungsbereich erzeugte Schalldruckpegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle, der Geometrie des Schallfeldes, den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Schallausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.
Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurde die perspektivisch zu erwartende Emissionssituation auf ein akustisches Prognosemodell abgebildet. Zusätzliche Ausbreitungsdämpfungen durch Hindernisse im Ausbreitungsweg des Schalls wurden durch Festlegungen nach VDI 2720 [11] berücksichtigt. Das Prognosemodell berücksichtigt Reflexionen 1. bis 4.Ordnung. Für die Berechnung der Beurteilungspegel wurde die Software SoundPlan in der aktuellen Fassung eingesetzt.

6. Emissionskennwerte

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die nachfolgenden, in Tabelle 6-1 aufgeführten Emissionsquellen berücksichtigt.

Tabelle 6-1: Übersicht Emissionsquellen

Quellencodierung		Bezeichnung	Emissionsdaten
Q1 Straßenverkehr *Planjahr 2030*	1	Bundesstraße B111	siehe Pkt. 6.1
	2	Hafenstr.	
	3	Planstr. A	siehe Pkt. 6.2

6.1 Bestandsstraßen

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich die nachfolgend dargestellten Verkehrswege:

Q1.1	B 111 / Ahlbecker Straße
Q1.2	Hafenstraße

Der Emissionspegel als charakteristische Kenngröße zur Beschreibung der Emission eines Straßenabschnittes wird im Wesentlichen durch das Gesamtfahrzeugaufkommen (DTV-/M-Wert), den maßgebenden Lkw-Anteil (p) am Gesamtfahrzeugaufkommen, die fahrzeugklassenbezogene zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) und die Straßenoberfläche bestimmt. Zusätzlich wirken sich Reflexionen an Gebäudewänden und Lärmschutzbauwerken, der Einfluss von Lichtsignalanlagen sowie die Straßenbreite und -steigung auf die Höhe des Beurteilungspegels an den Immissionsorten aus.
Im Berechnungsmodell wurden die jeweils betrachteten Straßen in homogene Teilstücke, d.h. Teilstücke mit identischen Berechnungsparametern unterteilt. Alle verwendeten Berechnungsparameter der im Ausbreitungsmodell berücksichtigten Straßenabschnitte können der Anlage 1 entnommen werden.
Die Ermittlung der Emissionspegel der einzelnen Straßenabschnitte erfolgte auf der Grundlage der Prognose-Verkehrsstrombelegung für das Planjahr 2030.
Für die B 111 wurden die Verkehrsmengen [18] entnommen. Für die Hafenstr. wurden die Verkehrsmengen durch den Gutachter grob abgeschätzt.

Tab. 6-2 : Verkehrszahlen Straßenverkehr

Parameter		**B111** *Planfall 1 in [18]*	**Hafenstr.** *Abschätzung durch Gutachter*
Straßentyp		Bundesstr.	Gemeindestr.
DTV_{2030}	*[Kfz/24h]*	11.900	< 500
$p_{Tag/Nacht,2017}$:	%	3,9 / 3,9	10 / 3
Straßentyp :	-	Bundesstraße	Gemeindestr.
Straßenoberfläche :	-	Asphalt	sonstige Pflaster
D_{STRO}:	*[dB(A)]*	0	6
$D_{Steigung}$:	*[dB(A)]*	0	0
Geschwindigkeit ortsabhängig		50/60	50
Lichtsignalanlage	-	keine	keine

Eine detaillierte Darstellung der Emissionskennwerte ist Bestandteil der Anlage 1 dieses Gutachtens.

<u>Abschätzung des Verkehrs im Bereich der Hafenstraße</u>

Für den Bereich der Hafenstraße lagen zur Laufzeit der Gutachtenerstellung keine Verkehrszahlen vor. Durch den Gutachtenverfasser wurde der Verkehr auf der Hafenstraße deshalb wie folgt abgeschätzt :
Der Verkehr im Bereich der Hafenstraße ergibt sich im Wesentlichen aus

- dem Besucherverkehr des Bügeleisenmuseums und
- dem Anliegerverkehr (Kleingartenanlage, Taxi Usedom Nord, Hafenparkplatz)

Der Museumsbetreiber hat auf telefonische Nachfrage des Gutachters vom 08.08.2018 eine maximale Besucherzahl von 200-300 Besucher für einen sehr guten „Besuchertag“ genannt. Für die Verkehrsschätzung wird davon ausgegangen, dass alle Besucher mit dem Auto anreisen und jedes Auto mit 2 Besuchern besetzt ist. Bei 2 Besuchern/Kfz ergibt sich eine Gesamtanzahl von N_{Kfz} = 300 Besucher / 2 Besucher/Kfz = 150 Kfz. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass 50% der Kfz nach dem Verlassen des Museums das Museumsgelände Richtung Hafen verlassen. Die anderen 50% verlassen das Museum über die Hafenstr. in Richtung B111.
Hinsichtlich des Anliegerverkehrs werden 43 Fahrzeugbewegungen aus der Nutzung von 9 Parkplätzen[6] vor dem westlichen Zugang zur Kleingartenanlage berücksichtigt.
Im Bereich des Hafens befinden sich noch einmal ca. 30 Stellplätze, wodurch sich auf der Basis des vorgenannten Ansatzes ca. 144 Fahrzeugbewegungen ergeben. Für sonstige Fahrten werden pauschal 50 Kfz angenommen. Damit ergeben sich die nachfolgenden, grob geschätzten Verkehrsmengen im Bereich der Hafenstr.

Verkehrsmenge	**Kn.PRK Museum bis B111**		**Kn.PRK Museum bis Hafen**	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Museum -> B111	75	0	0	0
Museum->Hafen->B 111	150	0	150	0
PRK KGA ->B 111	43	4	0	0
PRK Hafen -> B111	144	14	144	14
Sonstige	50	5	50	5
Summe	462	23	344	19
Querschnitt	**485**		**363**	

Für den Nachtzeitraum wurden mit Ausnahme des Museumsverkehrs pauschal 10% des Tagesverkehrs angenommen.
Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde damit für die Hafenstr. ein DTV von 500 Kfz/24h berücksichtigt. Die Lkw-Anteile wurden auf der Grundlage der Tab. 3 der RLS-90 [13] mit p_{Tag}=10% und p_{Nacht} = 3% angenommen. Im Jahresmittel unter Berücksichtigung der urlauberschwachen Monate wird erwartet, dass der DTV der Hafenstraße tendenziell unterhalb der abgeschätzten Werte liegt.

6.2 Planstraße

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes wird die Planstraße A neu gebaut.
Zur Prüfung der Lärmvorsorge im Zusammenhang mit dem Straßenneubau wurde in Ermangelung konkreter Verkehrszahlen eine konservative Gutachterannahme getroffen.
Dazu wurden jeder der 12 WE jeweils 8 Fahrzeugbewegungen/d (DTV~96 Kfz/d) zugeordnet. Der Lkw-Anteil $p_{T/N}$ wurde auf der Grundlage der Tab. 3 der RLS-90 mit 10% tags und 3% nachts angenommen. Als Fahrbahn Belag wurde eine Asphalt mit einem Oberflächenkorrekturwert von D_{STRO}=0 dB(A) berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Ausbreitungsmodell 50 km/h.
Die vorgenannten Annahmen stellen aus Sicht des Gutachters ein ‚worst case‘ Szenario dar.

6 Berechnungsäquvalent P+R Parkplatz nach [12] ; Bewegungshäufigkeit tags: 0,3 Bewegungen / Stellplatz x Stunde

7. **Berechnungsergebnisse** (ohne Lärmschutzmaßnahmen)

7.1 Bestandsstraßen

Zur Visualisierung der Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden flächenhafte Immissionspegelverteilungen berechnet.
Mit den flächenhaften Immissionspegelverteilungen erfolgt eine farblich codierte, beurteilungszeitraumabhängige Darstellung der Beurteilungspegel. Die farbig dargestellten Pegelstufen umfassen jeweils einen Bereich von 5 dB(A). Die Grenzen der Pegelstufen sind durch Isophonen-Linien, d.h. Linien mit gleichen Pegelwerten, markiert. Die dargestellten Beurteilungspegel können punktuell mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen werden, gelten jedoch nur für die in den Rasterlärmkarten angegebene Berechnungshöhe. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Immissionspegelverteilungen für das Szenario ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen ausschließlich für das maßgebende 2.OG berechnet.
Zur detaillierten Ermittlung der Geräuschimmissionen wurden die Beurteilungspegel durch Einzelpunktberechnungen bestimmt. Hierzu wurden innerhalb des Plangebietes im Bereich der Baugrenzen die Immissionsorte P1-P12 angeordnet. Die Lage der Immissionsorte ist in den Lageplänen der Anlage 2 dargestellt.

Die Berechnungsergebnisse der Einzelpunktberechnungen wurden zusammen mit den Ergebnissen der flächenhaften Immissionsermittlung in den Lageplänen der Anlage 2 dargestellt. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wurden in den Pegeltabellen der Lagepläne in Anlage 2 rot gekennzeichnet.
Mit zunehmenden Abstand von der B111 nimmt die Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd ab.
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes werden Beurteilungspegel von 49-65 dB(A) tags und 41-58 dB(A) nachts erreicht.
Die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von Tag/Nacht 55/45 dB(A) werden damit tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.
Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.
Senkrecht zur Straßenachse der B111 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 1.OG tags ab einer Entfernung von $s_{\perp}$~90m und nachts ab einer Entfernung von $s_{\perp}$~130m eingehalten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16.BImSchV werden bezogen auf die Achse der B111 ab einer Entfernung von ~50m tags und ~70m nachts unterschritten.
Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung in Anlage 2 zeigen, dass die Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Plangebietes maßgeblich durch Straßenverkehrsgeräusche der B111 bestimmt wird.

7.1 Planstraße A

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes wird die Planstraße A neu gebaut. Unter Annahme der unter Pkt. 6.2 dargestellten Berechnungsparameter werden innerhalb der nördlich der Planstraße A gelegenen Kleingärten Beurteilungspegel von weniger als 52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16.BImSchV für Kleingärten werden um 12 dB(A) unterschritten.
Es besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

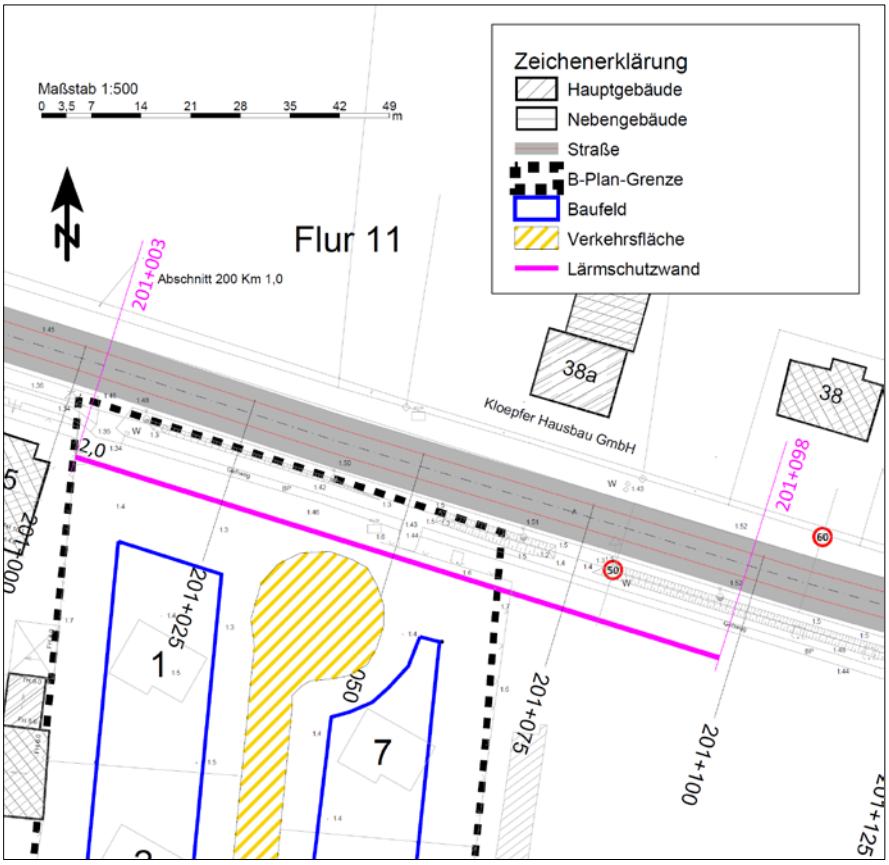
8. Lärmschutzmaßnahmen

8.1 Lärmschutzbauwerke (Wände, Wälle, Wall-Wand-Kombinationen, Gebäuderiegel)

Die Errichtung von Lärmschutzwänden und -wällen kann eine effektive Maßnahme zur Verminderung von Verkehrsgeräuschimmissionen sein. Neben der Höhe der Lärmschutzanlage ist wegen der Beugung der Schallwellen an der Oberkante der Wand bzw. des Walles für die Wirksamkeit von Bedeutung, dass die Anlage möglichst nahe an der Straße oder alternativ unmittelbar vor dem Immissionsort angeordnet wird. Eine Anordnung "auf halben Weg" zwischen Schallquelle und Immissionsort ist hingegen ungünstig. Lärmschutzwände und –wälle müssen häufig eine Länge aufweisen, die über den eigentlich zu schützenden Bereich hinausragen, um den seitlichen Schalleinfall an den Enden der Lärmschutzanlage zu begrenzen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Lärmschutzwand an der nördlichen B-Plan-Grenze untersucht.
Da der Investor auch Eigentümer der östllich anschließenden Kleingartenanlage ist wurde im gutachtengegenständlichen Fall die Lärmschutzwand über den eigentlichen Geltungsbereich des B-Planentwurfes hinaus um 25m in östlicher Richtung verlängert.
Im Rahmen von Ausbreitungsrechnungen wurde die pegelmindernde Wirkung der nachfolgend in Abb. 8-1 dargestellten Lärmschutzwand für Bauwerkshöhen von 2m bis 5m[7] mit einer Abstufung von 0,5m untersucht.

Abb.8-1:



7 Wandhöhen bezogen auf GOK

Bauwerkshöhen oberhalb von 5m wurden nicht untersucht, da diese Betrachtungen aufgrund städtebaulicher Unverträglichkeiten rein akademischen Wert besitzen. Selbst Bauwerkshöhen von 4-5m dürften nach Auffassung des Gutachters städtebaulich kaum umsetzbar sein.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen wurden tabellarisch in Anlage 3 gegenübergestellt.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass selbst bei Wandhöhen von 5m kein Vollschutz innerhalb des Plangebietes erreicht wird.
Bei Wandhöhen von 3m werden in den straßennahen Parzellen 1-3 und 7-9 (siehe LP1 in Anlage 2) gut wahrnehmbare Pegelminderungen von 3-6 dB(A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen und der EG-Ebene und teilweise sogar im 1.OG erreicht. Eine signifikant weitergehende Pegelminderung wird erst ab Wandhöhen von 4m erreicht.

Aus Sicht des Gutachters stellt eine Lärmschutzwand mit einer Bauwerkshöhe von 3m in Kombination mit weitergehenden unter Pkt. 8.2 bis 8.5 genannten Schallschutzmaßnahmen eine sinnvolle Handlungsoption dar.

8.2 Abrücken der Baugrenzen von der Lärmquelle

Um die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ohne zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (LSW) einzuhalten, müsste die nördlichste Baugrenze bezogen auf die Achse der B111 einen Abstand von ca. 130m aufweisen. Damit würden bis zu 7 der ursprünglich 12 Parzellen entfallen.
Aus der Sicht des Gutachters ist die Konfliktbewältigung durch das Abrücken von der Lärmquelle (B111) und den damit verbundenen Wohnflächenverlust wahrscheinlich wirtschaftlich nicht tragbar und damit praktisch nicht umsetzbar.
Selbst unter Berücksichtigung einer 3m hohen Lärmschutzwand wären noch 5 Parzellen von Orientierungswertüberschreitungen im maßgebenden Nachtzeitraum betroffen.
Auch hier dürfte die Wirtschaftlichkeit infolge Wohnflächenverlust fraglich sein.

8.3 Lärmrobuste städtebauliche Strukturen

Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten kann durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Baukörper bzw. durch eine im Wesentlichen geschlossene und ggf. ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle ein Ausgleich der Lärmbelastung erreicht werden. Ziel ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jeden Bebauungsteil/jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen.

Eine Riegelbebauung in der Nordgrenze war zur Laufzeit der Gutachtenerstellung architektonisch nicht gewünscht und wurde nicht weiter untersucht. Formal würde ein Gebäuderiegel an der Plangebietsnordgrenze wie ein „bewohntes Lärmschutzbauwerk“ wirken. Für die Straßen- und Giebelfassaden wären weitergehende Maßnahmen gem. Pkt. 8.4 und 8.5 erforderlich.

8.4 Grundrissregelung / Lärmabgewandte Raumorientierung

Das Ziel der Grundrissregelung besteht darin, dass möglichst jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden. Sind auch für die "leise Seite" keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet, ist zu prüfen, ob zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.

8.5 Passiver Schallschutz

Wenn aktive und/oder städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder wenn auch nach ihrer Berücksichtigung Überschreitungen der Orientierungswerte jedenfalls an einem Teil der schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, ist zu prüfen, durch welche passiven Schallschutzmaßnahmen Innenpegel erreicht werden, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden auf der Grundlage der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 [07] die Lärmpegelbereiche zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm bestimmt. Bei Verkehrslärm berechnet sich der Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109:1989-11 gem. Pkt. 5.5 durch einen Zuschlag von +3 dB(A) auf den nach DIN 18005 berechneten Beurteilungspegel Tag.

Hinweis:
Zu beachten ist, dass nach DIN 4109:1989-11 die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Beurteilungspegel Tag berechnet werden. Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche geht die DIN 4109 davon aus, dass im Regelfall der Beurteilungspegel Tag um ca. 10 dB(A) über dem Beurteilungspegel Nacht liegt. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so kann eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge haben.
In der DIN 4109-2:2018-01 [09] wurde zur Einbeziehung des Nachtschutzes von Schlafräumen die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels modifiziert. Sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Im vorliegenden Fall ist die einfache Differenz zwischen den Beurteilungspegeln Tag/Nacht kleiner als 10 dB(A) (s. Einzelpunktberechnungsergebnisse in Anlage 3). Zum Schutz des Nachtschlafes wurde der maßgebliche Außenlärmpegel analog [09] aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) bestimmt.

In der **Anlage A2.3** sind die Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehrslärm **ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen** dargestellt.

Die **Anlagen A2.7 und A2.8** zeigen die Lärmpegelbereiche in der EG-Ebene und im 1.Obergeschoss unter Berücksichtigung einer **3m hohen, versetzten Lärmschutzwand** an der nördlichen B-Plangrenze.

Für die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen sind in den Lärmpegelbereichen II-IV Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf das lauteste Geschoss (1.OG).

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens so auszubilden, dass die Anforderungen der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle erfüllt werden.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	**Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches**	Büroräume [1)] und ähnliches
			erforderliches $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	**30**	-
2	II	56 bis 60	35	**30**	30
3	III	61 bis 65	40	**35**	30
4	IV	66 bis 70	45	**40**	35
5	V	71 bis 75	50	**45**	40
6	VI	76 bis 80	[2)]	**50**	45
7	VII	> 80	[2)]	[2)]	50

[1)] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt
[2)] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

9. Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan

Nachfolgend werden Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

Aktiver Schallschutz

Wird aktiver Lärmschutz in Erwägung gezogen, kann die textliche Festsetzung wie folgt lauten:

"An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der B 111 und einer Länge von 140 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen. Der östliche Teil der Lärmschutzwand und der im Öffnungsbereich überlappende Abschnitt der westlichen Lärmschutzwand sind hochabsorbierend auszuführen.“

Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen

"Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich der zur Bundesstraße B111 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und

Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen."

Passiver Schallschutz

„Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so zu auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Lärmpegelbereich	**„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)**	**erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen**
I	bis 55	**30**
II	56 bis 60	**30**
III	61 bis 65	**35**
IV	66 bis 70	**40**
V	71 bis 75	**45**

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen.
Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere, als die hier ermittelten Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden".

"Im gesamten Plangebiet ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern, und zwar:

- *durch Anordnung der Fenster an einer Fassade, an der der Beurteilungspegel in der Nacht 45 d(B)A im besten Fall eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird oder*
- *der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird."*

Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

"Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße B111 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgestattet sind, und bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der

Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.“

10. Vorschlag für die Begründung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz wurde durch das Akustikbüro Kohlen & Wendlandt GbR ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen war die Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die Bundesstraße B111 und die Hafenstr..
Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen können folgende Aussagen getroffen werden.

Maßgeblich immissionsbestimmend für das Plangebiet sind Verkehrsgeräusche der nördlich des Plangebietes verlaufenden B111.
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von 49-65 dB(A) tags und 41-58 dB(A) nachts erreicht.
Die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes werden damit tags bis 10 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) überschritten.
Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.
Bezogen auf die Straßenachse der B111 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 1.OG tags ab einer Entfernung von $s_{\perp}$~90m und nachts ab einer Entfernung von $s_{\perp}$~130m eingehalten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16.BImSchV werden bezogen auf die Achse der B111 ab einer Entfernung von ~50m tags und ~70m nachts eingehalten.

Modellrechnungen haben gezeigt, dass durch ein Lärmschutzbauwerk mit einer Gesamtlänge von ~95m und einer Höhe von 3m bezogen auf GOK im Bereich der straßennahen Parzellen spürbare Pegelminderungen von 3-6 dB(A) erreicht werden können. Diese Pegelminderung ist für Betroffene insbesondere in den ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien sowie in der EG-Ebene gut wahrnehmbar. Weitergehende Modellrechnungen haben gezeigt, dass bei Wandhöhen von 4-5m zwar höhere Pegelminderungen, aber kein vollständiger aktiver Lärmschutz erreicht werden. Durch Öffnung der Lärmschutzwand im Bereich des Wendekreisels der Planstraße A wird das Plangebiet an den öffentlichen, parallel zur B111 verlaufenden Gehweg angebunden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, kommen neben den vorstehen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht:

- Grundrissregelung (Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) und
- passiver Schallschutz

<u>Grundrissregelung</u>

Durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von der Bundesstraße B111 lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine

Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Passiver Schallschutz

In der Anlage A2.4 der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Kohlen & Wendlandt GbR sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, nach denen die Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm festzulegen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf die lauteste Geschosshöhe. Bei der Errichtung von Gebäuden müssen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumart mindestens den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle entsprechen:

Lärmpegelbereich	**„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)**	**erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen**
I	bis 55	**30**
II	56 bis 60	**30**
III	61 bis 65	**35**
IV	66 bis 70	**40**
V	71 bis 75	**45**

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden.

Im gesamten Plangebiet ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch Anordnung der Fenster an einer Fassade, an der der Beurteilungspegel in der Nacht 45 d(B)A im besten Fall eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird oder
- der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße B111 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgestattet sind, und bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

Anlagen

Anlage 1

Emissionskennwerte Straßenverkehr

Emissionskennwerte

Bestandsstraßen (2030)

Anlage A1.1

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen DTV Kfz/24h	p_T %	p_N %	M/DTV_T	M/DTV_N	Geschwindigkeit (v_{Pkw} / v_{Lkw}) T km/h	N km/h	Korrekturen $D_{Str0(T)}$ dB(A)	$D_{Str0(N)}$ dB(A)	D_{Refl}	Steigung Min / Max %	Emissionspegel LmE_T dB(A)	LmE_N dB(A)
B 111					Verkehrsrichtung: Beide Richtungen									
Ahlbecker Str.	200+803	11900	3,9	3,9	0,060	0,011	60 / 60	60 / 60	-	-	-	-0,1 / 0,2	63,1	55,7
-	201+107	11900	3,9	3,9	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,6 / 0,7	61,9	54,6
-	201+307	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hafenstr.					Verkehrsrichtung: Beide Richtungen									
-	200+803	500	10,0	3,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	6,0	6,0	-	-5,5 / 5,3	56,5 - 56,8	46,3 - 46,6
-	201+035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

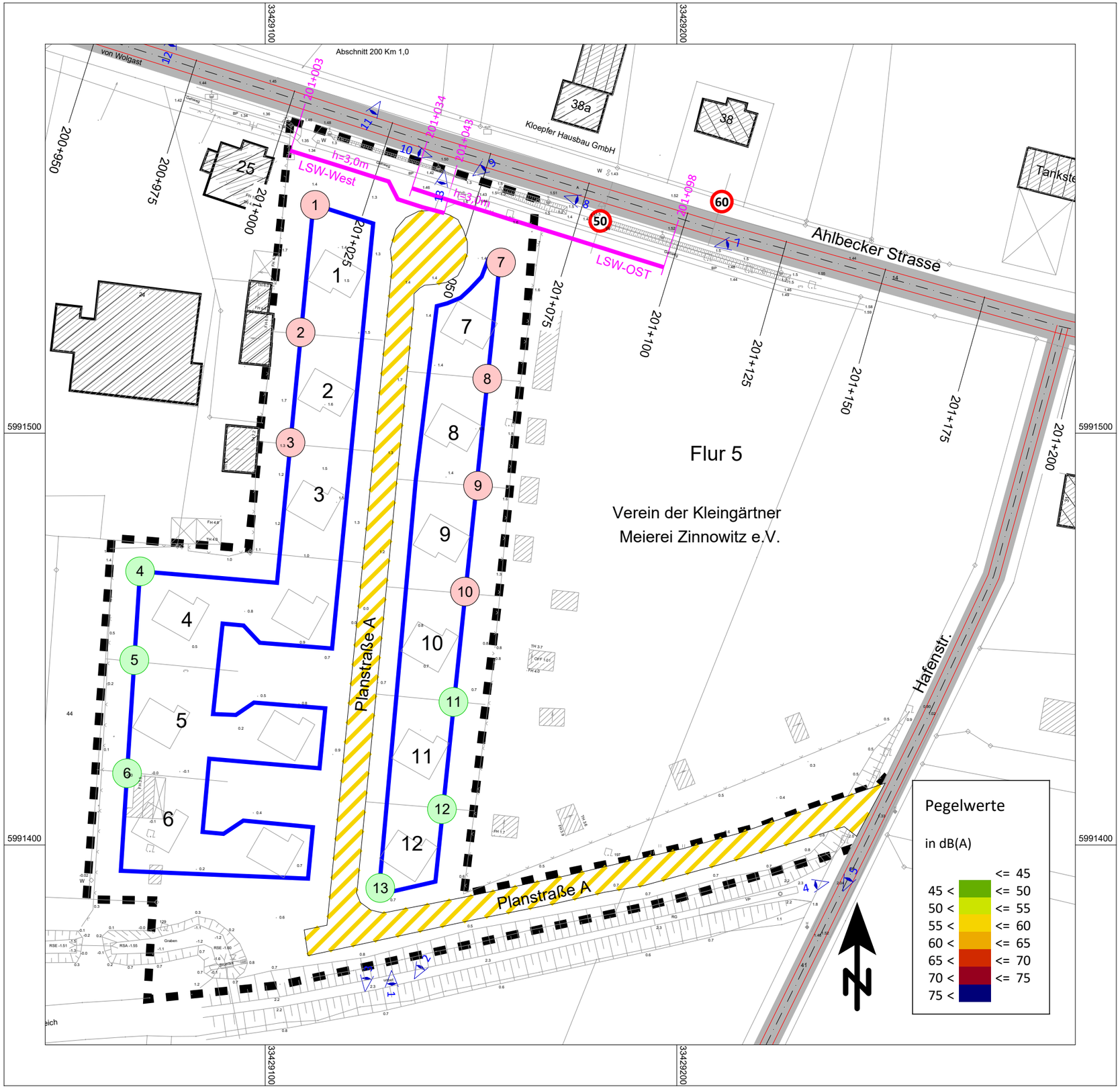
Emissionskennwerte
Planstraßen

Anlage A1.2

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen DTV Kfz/24h	p_T %	p_N %	M/DTV_T	M/DTV_N	Geschwindigkeit (v_{Pkw} / v_{Lkw}) T km/h	N km/h	Korrekturen $D_{Str0(T)}$ dB(A)	$D_{Str0(N)}$ dB(A)	D_{Refl}	Steigung Min / Max %	Emissionspegel LmE_T dB(A)	LmE_N dB(A)
Planstraße A						Verkehrsrichtung: Beide Richtungen								
-	0+000	96	10,0	3,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-3,5 / 0,3	43,4	33,1
-	0+295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Anlage 2

Lagepläne



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- optionale Lärmschutzwand
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik

R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.1

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: keine
Lärmschutzmaßnahmen: optionale versetzte Lärmschutzwand

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Pegeltabellen (Etage, LrT, LrN)
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- B-Plan-Grenze
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Wand
- Grundlinie
- Wand
- Fassadenpunkt
- Konflikt-Fassadenpunkt
- Fassade mit Grenzwertüberschreitung

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

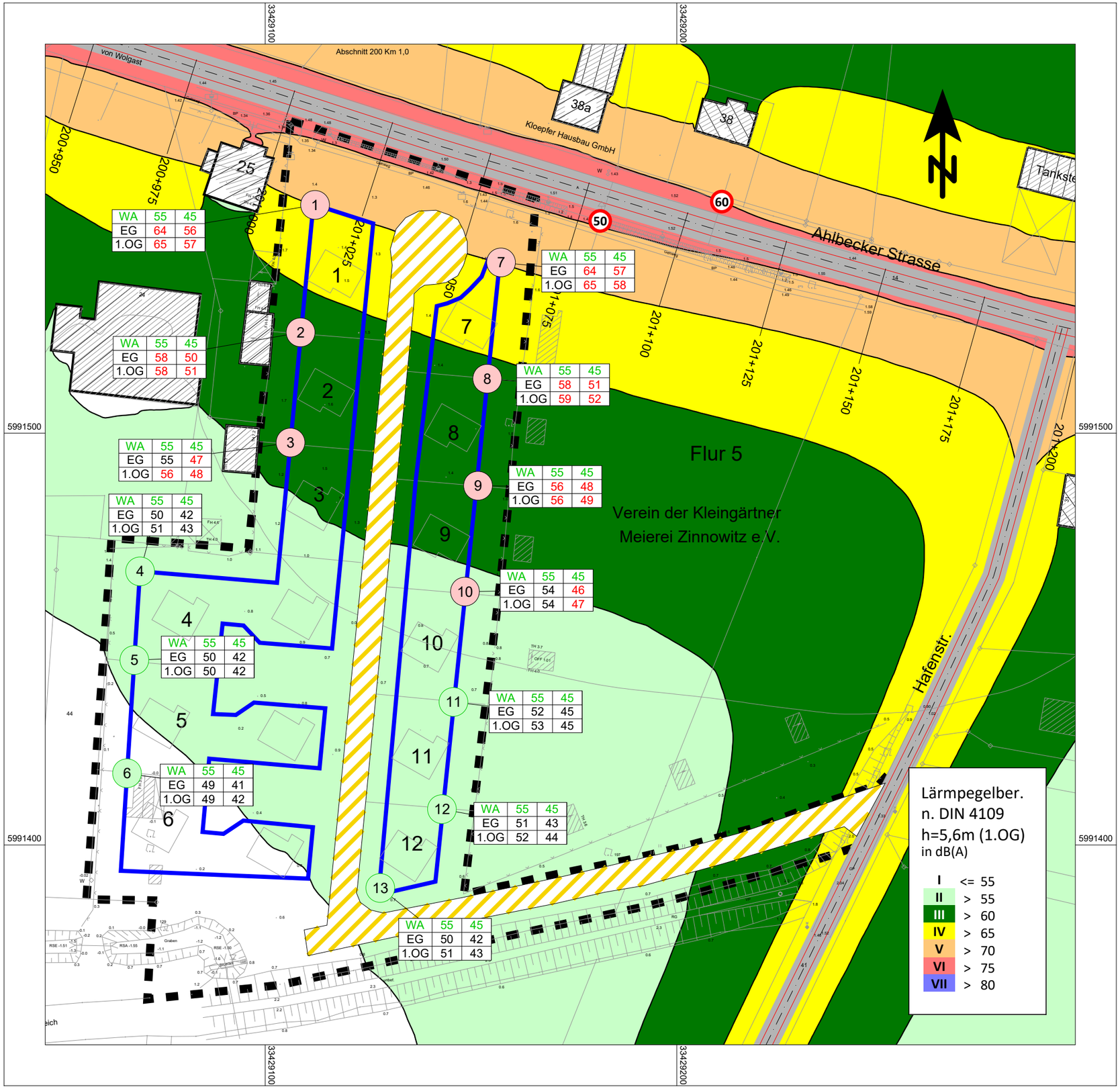
A2.2 Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Raster (Nacht) und Einzelpunkte (Tag/Nacht)
Lärmschutzmaßnahmen: keine



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Pegeltabellen (Etage, LrT, LrN)
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- B-Plan-Grenze
- 3 Freifeldpunkt
- 4 Konflikt-Freifeldpunkt

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.3

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11
Lärmschutzmaßnahmen: keine

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Lärmschutzwand
- B-Plan-Grenze

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.4

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Pegeldifferenzraster EG-Ebene (h=2,8m)
Lärmschutzmaßnahmen: versetzte LSW (h=3m bez. auf GOK)

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fassadenpunkt
- Pegeltabellen
- Fotopunkt
- Straße
- Linie
- Fläche
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Wand
- Grundlinie
- Wand

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.5

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Pegeldifferenzraster 1.OG-Ebene (h=5,6m)
Lärmschutzmaßnahmen: versetzte LSW (h=3m bez. auf GOK)

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fassadenpunkt
- Pegeltabellen
- Fotopunkt
- Straße
- Linie
- Fläche
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Wand
- Grundlinie
- Wand

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.6

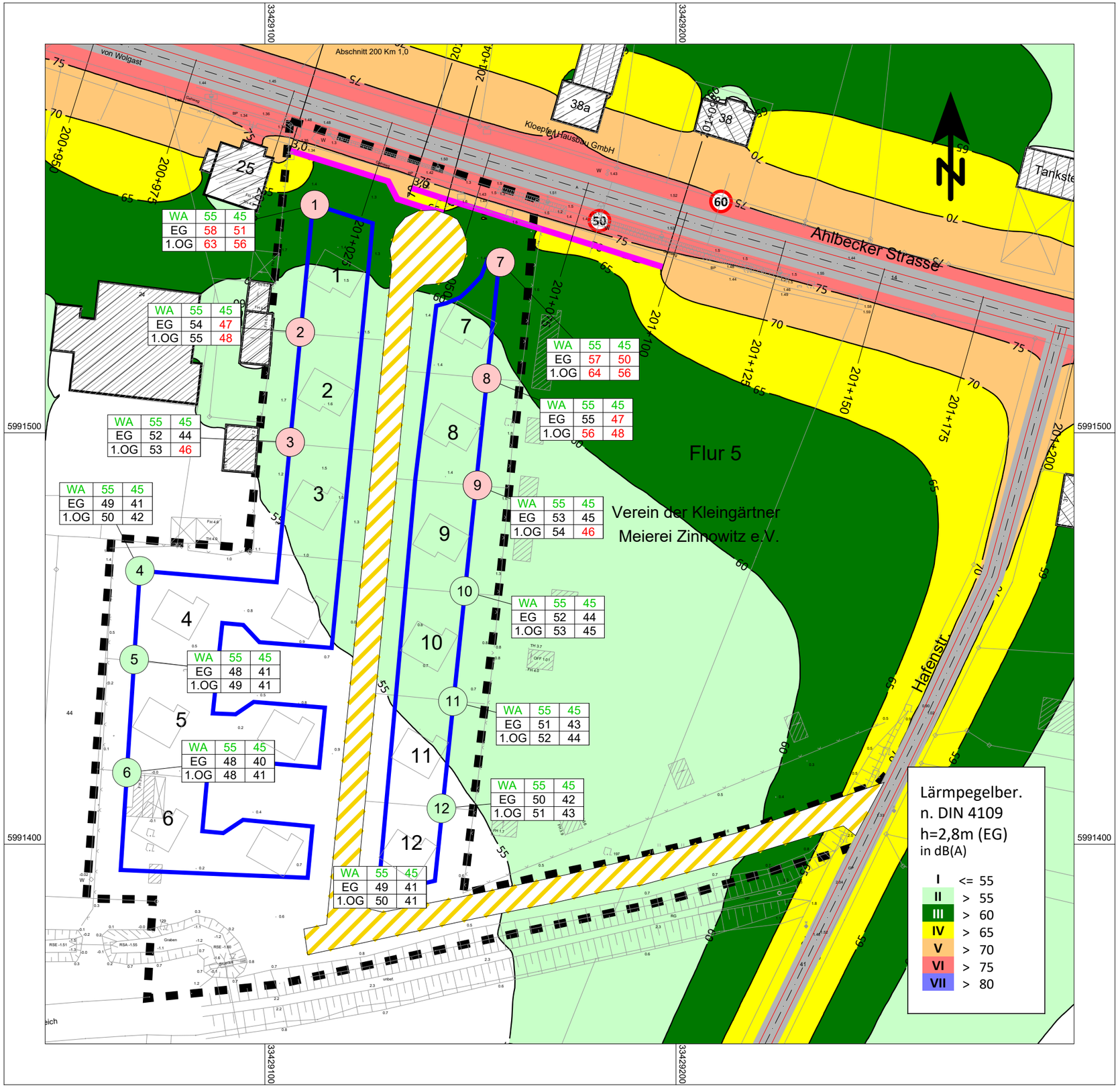
Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Pegeldifferenzraster Außenwohnbereich ebenerdig (h=2,0m)
Lärmschutzmaßnahmen: versetzte LSW (h=3m bez. auf GOK)



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Lärmschutzwand
- B-Plan-Grenze

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.7

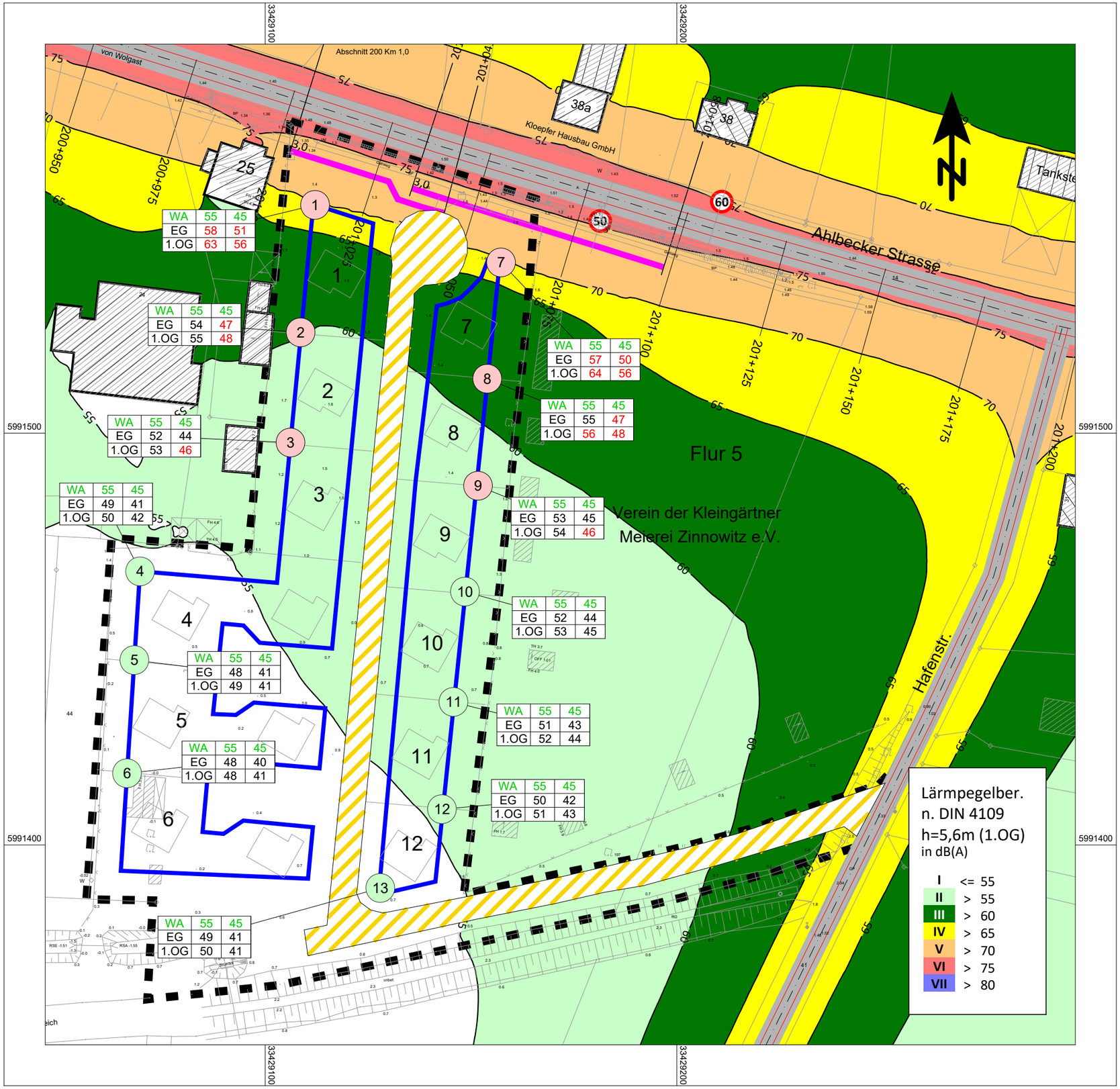
Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11
Lärmschutzmaßnahmen: mit versetzter LSW (Wandhöhe =3m)



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Lärmschutzwand
- B-Plan-Grenze

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik

R.-Luxemburg-Str.14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1237/18

A2.8

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11
Lärmschutzmaßnahmen: mit versetzter LSW (Wandhöhe =3m)

Anlage 3

Einzelpunktberechnungsergebnisse

ohne und mit Lärmschutzwand

Berechnungsergebnisse
ohne / mit Lärmschutz

Nr.	Stockwerk	Name	Nutzung	ORW T	ORW N	EZP ohne LS LrT	EZP ohne LS LrN	LSW1 --- 2m LrT	LSW1 --- 2m LrN	LSW2 --- 2,5m LrT	LSW2 --- 2,5m LrN	LSW3 --- 3,0m LrT	LSW3 --- 3,0m LrN	LSW4 --- 3,5m LrT	LSW4 --- 3,5m LrN	LSW5 --- 4,0m LrT	LSW5 --- 4,0m LrN	LSW6 --- 4,5m LrT	LSW6 --- 4,5m LrN	LSW7 --- 5,0m LrT	LSW7 --- 5,0m LrN	dLSW1 2m	dLSW2 2,5m	dLSW3 3,0m	dLSW4 3,5m	dLSW5 4,0m	dLSW6 4,5m	dLSW7 5,0m
				[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]								
1	EG	Parzelle 1	WA	55	45	63,4	56,0	60,4	53,0	58,9	51,5	57,4	50,0	57,4	50,0	55,3	47,9	54,6	47,3	54,1	46,8	3,0	4,5	6,0	6,0	8,1	8,7	9,2
1	1.OG	Parzelle 1	WA	55	45	64,3	56,9	64,3	56,9	64,3	56,9	64,3	56,9	64,3	56,9	59,7	52,3	58,3	51,0	57,2	49,9	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	5,9	7,0
2	EG	Parzelle 2	WA	55	45	57,3	49,9	55,0	47,6	53,8	46,4	52,8	45,4	52,8	45,4	51,5	44,2	51,1	43,8	50,9	43,5	2,3	3,5	4,5	4,5	5,7	6,1	6,4
2	1.OG	Parzelle 2	WA	55	45	57,5	50,1	56,0	48,6	55,2	47,8	54,3	46,9	54,3	46,9	53,0	45,6	52,7	45,3	52,4	45,0	1,5	2,3	3,2	3,2	4,5	4,8	5,1
3	EG	Parzelle 3	WA	55	45	54,1	46,7	51,9	44,6	51,1	43,7	50,4	43,0	50,4	43,0	49,6	42,2	49,3	41,9	49,1	41,7	2,1	3,0	3,7	3,7	4,5	4,8	5,0
3	1.OG	Parzelle 3	WA	55	45	55,1	47,8	53,7	46,3	52,8	45,4	51,9	44,6	51,9	44,6	50,9	43,6	50,6	43,3	50,4	43,1	1,5	2,4	3,2	3,2	4,2	4,5	4,7
4	EG	Parzelle 4	WA	55	45	48,5	41,1	47,9	40,5	47,6	40,2	47,4	40,0	47,4	40,0	47,0	39,7	46,9	39,6	46,9	39,5	0,6	0,9	1,1	1,1	1,4	1,5	1,6
4	1.OG	Parzelle 4	WA	55	45	49,8	42,4	49,2	41,8	48,7	41,3	48,3	40,9	48,3	40,9	47,9	40,5	47,7	40,3	47,6	40,2	0,6	1,1	1,5	1,5	1,9	2,1	2,2
5	EG	Parzelle 5	WA	55	45	48,4	41,0	47,6	40,3	47,3	39,9	47,0	39,7	47,0	39,7	46,7	39,3	46,6	39,2	46,5	39,2	0,7	1,1	1,3	1,3	1,7	1,8	1,8
5	1.OG	Parzelle 5	WA	55	45	49,1	41,7	48,3	41,0	47,9	40,5	47,6	40,2	47,6	40,2	47,2	39,9	47,1	39,7	47,0	39,6	0,7	1,2	1,5	1,5	1,8	2,0	2,1
6	EG	Parzelle 6	WA	55	45	47,8	40,5	46,9	39,6	46,6	39,2	46,4	39,0	46,4	39,0	46,0	38,7	45,9	38,6	45,9	38,5	0,9	1,3	1,5	1,5	1,8	1,9	2,0
6	1.OG	Parzelle 6	WA	55	45	48,3	40,9	47,5	40,1	47,1	39,7	46,8	39,4	46,8	39,4	46,5	39,1	46,4	39,0	46,3	38,9	0,8	1,2	1,5	1,5	1,8	1,9	2,0
7	EG	Parzelle 7	WA	55	45	63,4	56,0	60,3	53,0	58,5	51,1	56,4	49,1	56,4	49,1	53,3	45,9	52,2	44,8	51,3	43,9	3,0	4,9	6,9	6,9	10,1	11,2	12,1
7	1.OG	Parzelle 7	WA	55	45	64,4	57,0	64,4	57,0	64,4	57,0	64,4	57,0	64,4	57,0	59,2	51,9	57,5	50,1	55,5	48,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	6,9	8,8
8	EG	Parzelle 8	WA	55	45	57,6	50,2	55,4	48,0	54,3	46,9	53,4	46,1	53,4	46,1	52,4	45,0	52,1	44,7	51,8	44,5	2,2	3,3	4,1	4,1	5,2	5,5	5,7
8	1.OG	Parzelle 8	WA	55	45	58,4	51,1	57,0	49,7	56,1	48,8	55,2	47,8	55,2	47,8	53,5	46,2	53,1	45,7	52,7	45,4	1,4	2,3	3,3	3,3	4,9	5,4	5,7
9	EG	Parzelle 9	WA	55	45	54,9	47,5	53,1	45,7	52,3	44,9	51,7	44,4	51,7	44,4	51,1	43,7	50,9	43,5	50,7	43,3	1,8	2,6	3,1	3,1	3,8	4,0	4,2
9	1.OG	Parzelle 9	WA	55	45	55,5	48,2	54,3	46,9	53,4	46,1	52,7	45,3	52,7	45,3	51,8	44,5	51,5	44,2	51,3	44,0	1,3	2,1	2,9	2,9	3,7	4,0	4,2
10	EG	Parzelle 10	WA	55	45	52,8	45,4	51,2	43,9	50,6	43,3	50,2	42,8	50,2	42,8	49,6	42,3	49,5	42,1	49,3	42,0	1,5	2,1	2,6	2,6	3,1	3,3	3,4
10	1.OG	Parzelle 10	WA	55	45	53,4	46,1	52,2	44,8	51,5	44,1	51,1	43,7	51,1	43,7	50,4	43,1	50,2	42,8	50,1	42,7	1,3	2,0	2,4	2,4	3,0	3,3	3,4
11	EG	Parzelle 11	WA	55	45	51,0	43,7	49,6	42,2	49,0	41,7	48,6	41,3	48,6	41,3	48,2	40,8	48,1	40,7	48,0	40,6	1,5	2,0	2,4	2,4	2,9	3,0	3,1
11	1.OG	Parzelle 11	WA	55	45	51,6	44,2	50,4	43,0	49,8	42,4	49,4	42,0	49,4	42,0	48,9	41,5	48,7	41,4	48,6	41,3	1,2	1,8	2,2	2,2	2,7	2,8	2,9
12	EG	Parzelle 12.1	WA	55	45	49,5	42,1	48,2	40,9	47,8	40,4	47,4	40,1	47,4	40,1	47,1	39,7	46,9	39,6	46,9	39,5	1,2	1,7	2,0	2,0	2,4	2,5	2,6
12	1.OG	Parzelle 12.1	WA	55	45	50,0	42,6	48,9	41,5	48,4	41,0	48,0	40,7	48,0	40,7	47,6	40,2	47,5	40,1	47,4	40,0	1,1	1,6	1,9	1,9	2,4	2,5	2,6
13	EG	Parzelle 12.2	WA	55	45	48,3	41,0	47,2	39,9	46,8	39,4	46,5	39,1	46,5	39,1	46,1	38,8	46,0	38,7	45,9	38,6	1,1	1,6	1,9	1,9	2,2	2,3	2,4
13	1.OG	Parzelle 12.2	WA	55	45	48,7	41,4	47,8	40,4	47,3	39,9	47,0	39,6	47,0	39,6	46,6	39,2	46,5	39,1	46,4	39,0	1,0	1,5	1,8	1,8	2,2	2,3	2,4

Berechnungsergebnisse
ohne / mit Lärmschutz

Spalte	Beschreibung
Nr.	Nr.
Stockwerk	Stockwerk
Name	Immissionsortname
Nutzung	Nutzung
ORW	Orientierungswert Tag/Nacht (Verkehrsgeräusche) gem. DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1
EZP ohne LS	Beurteilungspegel Tag/Nacht ohne Lärmschutzwand
LSW1 --- 2m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=2m bez. auf GOK
LSW2 --- 2,5m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=2,5m bez. auf GOK
LSW3 --- 3,0m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=3,0m bez. auf GOK
LSW4 --- 3,5m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=3,5m bez. auf GOK
LSW5 --- 4,0m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=4,0m bez. auf GOK
LSW6 --- 4,5m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=4,5m bez. auf GOK
LSW7 --- 5,0m	Beurteilungspegel Tag/Nacht mit Lärmschutzwand (LSW) h=5,0m bez. auf GOK
dLSW1	Pegeldifferenz ohne LSW - mit LSW (rote Werte markieren gut wahrnehmbare Pegelminderungen >3 dB(A))

Anlage 4

Fotodokumentation

Fotodokumentation

Anlage A4

1	Blick Richtung Hafen	2	Kleingartenanlage

3	Plangebiet	4	Deich von Hafenstr. gesehen

5	Hafenstr.	7	Tankstelle

Fotodokumentation

Anlage A4

8	B111	9	Ahlbecker Str. 38a

10	B111	11	Ahlbecker Str.25

12	ehemaliges Autohaus mit Werkstatt	13	Plangebiet

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 - 25.05.2022

UmweltPlan

USEDOM Projektentwicklungsges. mbH

Bebauungsplan Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der 4109:2018 und Beurteilung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.7 „Lager- und Kompostierflächen GALA-Bau“ auf den Geltungsbereich des B-Planes 36

Projekt-Nr.: 30639-00

Fertigstellung: 08.02.2022

Projektleiter / Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Hahn

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift:

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Beurteilungsmaßstäbe 1

3 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 „Lager- und Kompostierflächen GALA-Bau“ auf den Geltungsbereich des B-Planentwurfes. 2

4 Maßgeblicher Auslärmpegel nach DIN 4109-01:2018 [08] 4

5 Anpassung der Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan 6

Quellenverzeichnis 8

Anlage 1 10

1 Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 „Wohngebiet Am Hafen“ wurde durch die Kohlen & Wendlandt GbR im August 2018 die schalltechnische Untersuchung GP1237/18 [13] erstellt.

Mit Einführung der neuen DIN 4109 im Feb. 2020 [08, 09] und der geplanten Erweiterung der Gartenbaufirma Wuttig GbR in der Nachbarschaft haben sich zwischenzeitlich die Planungsgrundlagen geändert.

Damit ist eine partielle Neubewertung des Schallimmissionsschutzes erforderlich. Dies betrifft insbesondere

- die Überprüfung der Auswirkungen der zusätzlich auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen infolge der Erweiterung der Gartenbaufirma Wuttig sowie
- die Neuberechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der DIN 4109:2018

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Form einer Stellungnahme als Anlage zum Hauptgutachten [13].

2 Beurteilungsmaßstäbe

Da sich die Beurteilungsmaßstäbe gegenüber dem Hauptgutachten [13] nicht geändert haben werden nachfolgend ausschließlich die relevanten Orientierungswerte nach DIN 18005, Bbl.1 [04] nachrichtlich dargestellt. Für weitergehende Erläuterungen wird an dieser Stelle auf [04] verwiesen.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [04]

Gebietsstatus	ORW gem. Pkt.1.1 in Bbl1, DIN 18005	Kurzzeichen	Orientierungswerte in dB(A)	
			Tag 06^{00} – 22^{00} Uhr	Nacht* 22^{00} – 06^{00} Uhr
Reine Wohngebiete Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	a)	WR	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete	b)	WA, WS	55	45 (40)
Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	c)		55	55 (55)
Besondere Wohngebiete	d)	WB	60	45 (40)
Dorfgebiete, Mischgebiete	e)	MD, MI	60	50 (45)

* Die eingeklammerten Werte gelten für Gewerbelärm.

3 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 „Lager- und Kompostierflächen GALA-Bau“ auf den Geltungsbereich des B-Planentwurfes.

Die Fa. Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR betreibt auf ihrem Betriebsgrundstück in 17454 Zinnowitz in der Ahlbecker Str. 22 und 24 eine Firma für den Garten- und Landschaftsbau. Aufgrund firmenspezifischer Erfordernisse wurden bisher ohne erforderliches Genehmigungsverfahren südlich des Betriebsgeländes Flächen für die Lagerung und Kompostierung genutzt. Um die für den Betriebsprozess notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wurde 2019 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Fachbeitrages befand sich die Planung in der Vorentwurfsphase [15]. Zur Beurteilung des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP-Nr.7 wurde durch die Firma UmweltPlan GmbH Stralsund im Januar 2020 ein entsprechender Fachbeitrag erstellt [14].

Basierend auf das Berechnungsmodell aus [14] wurde für ein modifiziertes Rechengebiet[1] die in Abbildung 1 dargestellte flächenhafte Immissionspegelverteilung für den maßgebenden Nachtzeitraum neu berechnet. Die Berechnungen erfolgten unter der Maßgabe, dass die in [14] ausgewiesene 4m hohe Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze des B-Plan Nr. 7 realisiert wird.

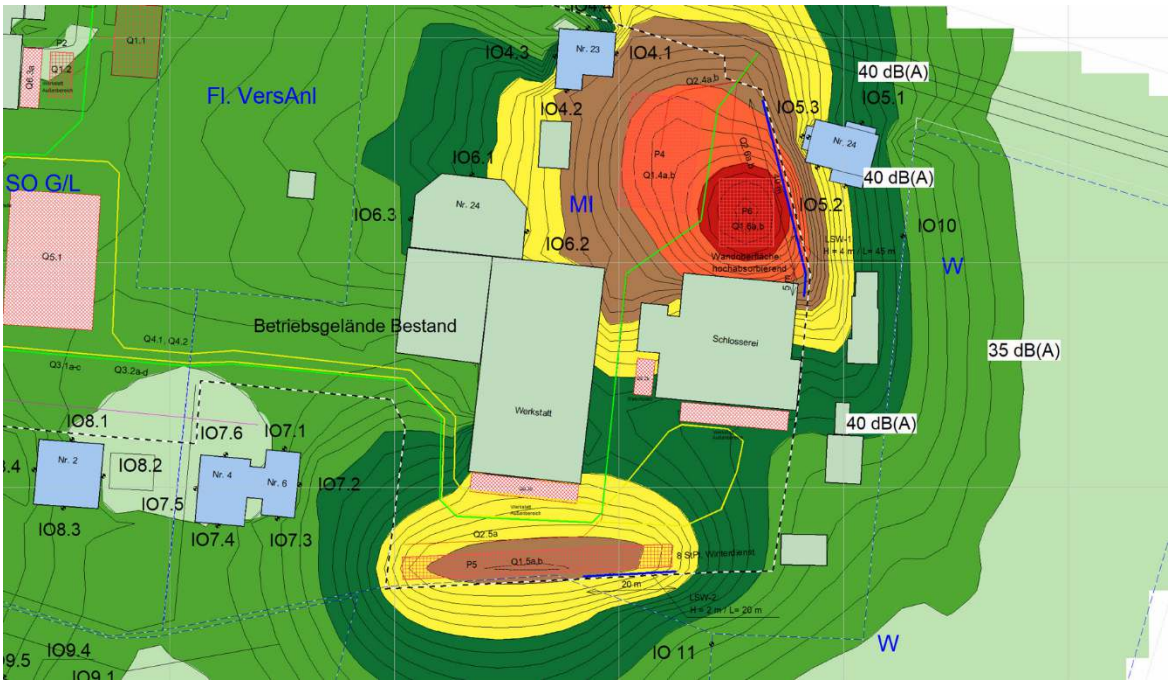


Abbildung 1: Gewerbelärm aus BP Nr.7 - Beurteilungspegel Nacht, Immissionsbene 1.OG (h=5,6m)

[1] Das Rechengebiet wurde in westlicher Richtung so erweitert , dass die Berechnungen den Geltungsbereiches des Entwurfes des B-Planes Nr. 36 vollständig einschließen.

Die Berechnungsergebnisse in Abbildung 1 zeigen, dass der gewerbliche Nachtrichtwert für WA-Flächen von IRW_{WA}=40 dB(A) innerhalb der gekennzeichneten Baufelder durch Geräusche der Fa. Wuttig GbR (BP-Nr.7) nicht überschritten wird.

Unter Berücksichtigung des Nachtbetriebes der ca.180m[2] weiter östlich gelegenen Tankstelle kann sich der Immissionspegel an der westlichen Plangebietswestgrenze um bis zu ca.1 dB(A) erhöhen.

$L_{r,Gesamt,Parzelle\ 1\ (Westgrenze)} = L_{rN,Tankstelle}$[3] $+ L_{rN,BP7} = 35 + 40 = 41{,}2 \sim 41$ dB(A)

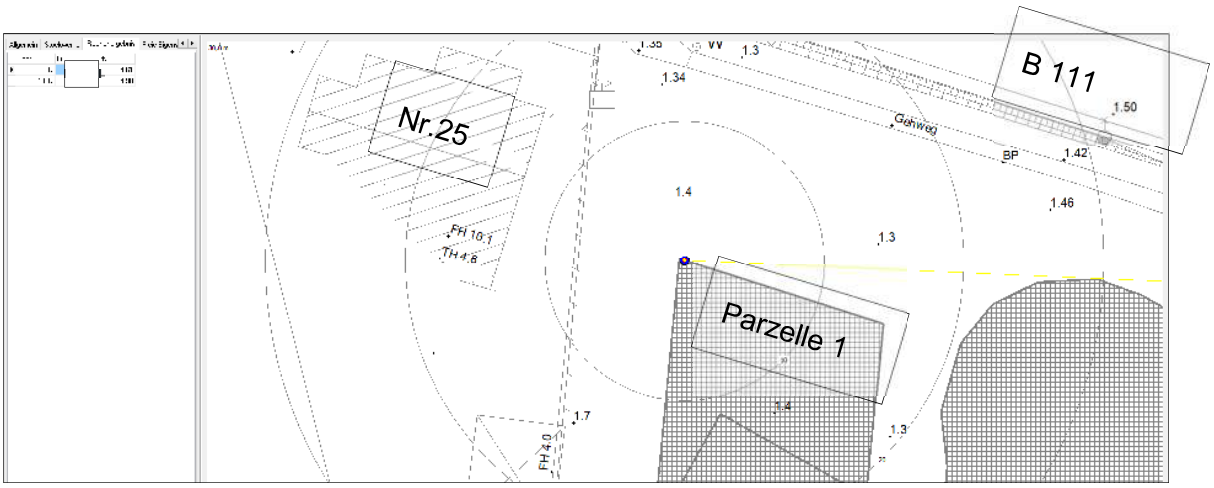


Abbildung 2: Auszug aus dem Berechnungsmodell (Berechnungspunkt Parzelle 1 an der Westgrenze des B-Plan 36)

Die ermittelte Überschreitung gilt bei freier Schallausbreitung. Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude bzw. der Eigenabschirmung der Gebäude ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Mit Rückgriff auf die Regelungen der TA Lärm zum Überschreitungsspielraum bei gewerblicher Vorbelastung des Untersuchungsgebietes wird die vorstehend ermittelte Überschreitung von 1 dB(A) seitens des Verfassers als obere Grenze des Überschreitungsspielraumes und damit als gerade noch hinnehmbar angesehen.

---

2 Entfernung zwischen Flächenschwerpunkt Zapfsäulenbereich Tankstelle und B-Plan-Westgrenze (BP7, Parzelle 1)

3 Pegel berechnet unter Annahme freier Schallausbreitung auf Basis des Berechnungsansatzes aus [13]. Der Abstand zw. Mitte Zapfsäulenbereich (Ersatzschallquelle) und B-Plan-Westgrenze (BP36, Parzelle 1) beträgt ca. 180m.

4 Maßgeblicher Auslärmpegel nach DIN 4109-01:2018 [08]

Wenn aktive und/oder städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder wenn ggf. auch nach ihrer Berücksichtigung Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, ist zu prüfen, durch welche passiven Schallschutzmaßnahmen Innenpegel erreicht werden, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Der Schutz gegen Außenlärm wird in Kapitel 7 der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018-01 behandelt[4]. Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1:2018-01 [08] Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Anforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bildet der maßgebliche Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2:2018-01 [08].

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eines Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

[4] Mit Inkrafttreten der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) Ausgabe 2019/1 vom 15.01.2020 wurde die DIN 4109-1:2018-01 bauordnungsrechtlich in Mecklenburg-Vorpommern eingeführt und ist zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zugrunde zu legen.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben. In der vorliegenden Untersuchung wird der maßgebliche Außenlärmpegel auf Basis der nächtlichen Beurteilungspegel gebildet, die Tag-Nacht-Differenz erfüllt o.g. Kriterium.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Anmerkung:

Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Berechnungsergebnisse

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Zeiträume Tag und Nacht wurden in Anlage 1, Blatt 1,2 dargestellt.

Sie gelten für die ungünstigste Geschossebene, das 1.OG. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde die in den Lageplänen A1, Blatt1,2 dargestellte, 3m hohe Lärmschutzwand an der Grundstücksnordgrenze berücksichtigt.

5 Anpassung der Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan

Auf Basis der neuberechneten maßgeblichen Außenlärmpegel ist der Vorschlag zur Fassadenschalldämmung wie folgt anzupassen.

Fassadenschalldämmung

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von den Außenbauteilen erfüllt werden.

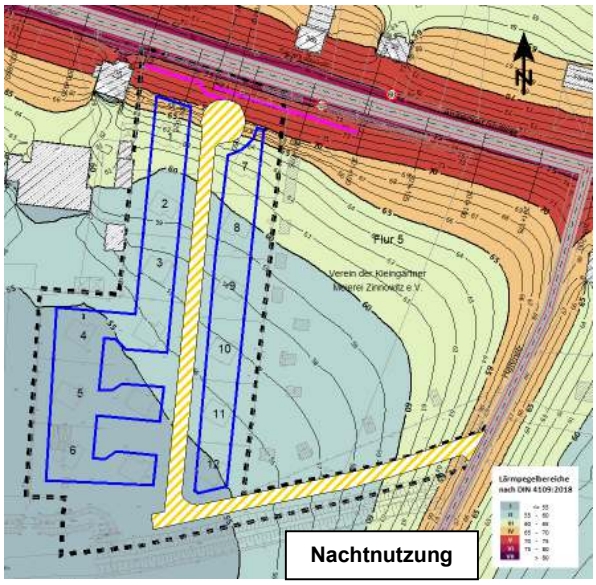


Abbildung 3: maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für nachtgenutzte Räume

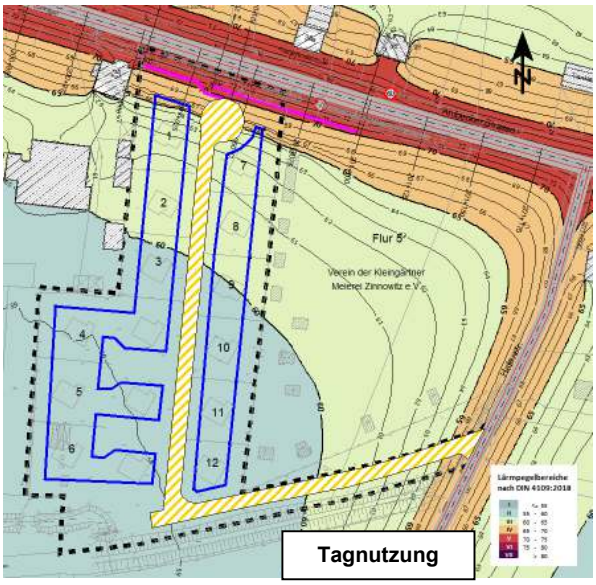


Abbildung 4: maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für taggenutzte Räume

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit

$R'_{w,ges}$ *gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB*

L_a *maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)*

$K_{Raumart}$ *= 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,*

$K_{Raumart}$ *= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,*

$K_{Raumart}$ *= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.*

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Quellenverzeichnis

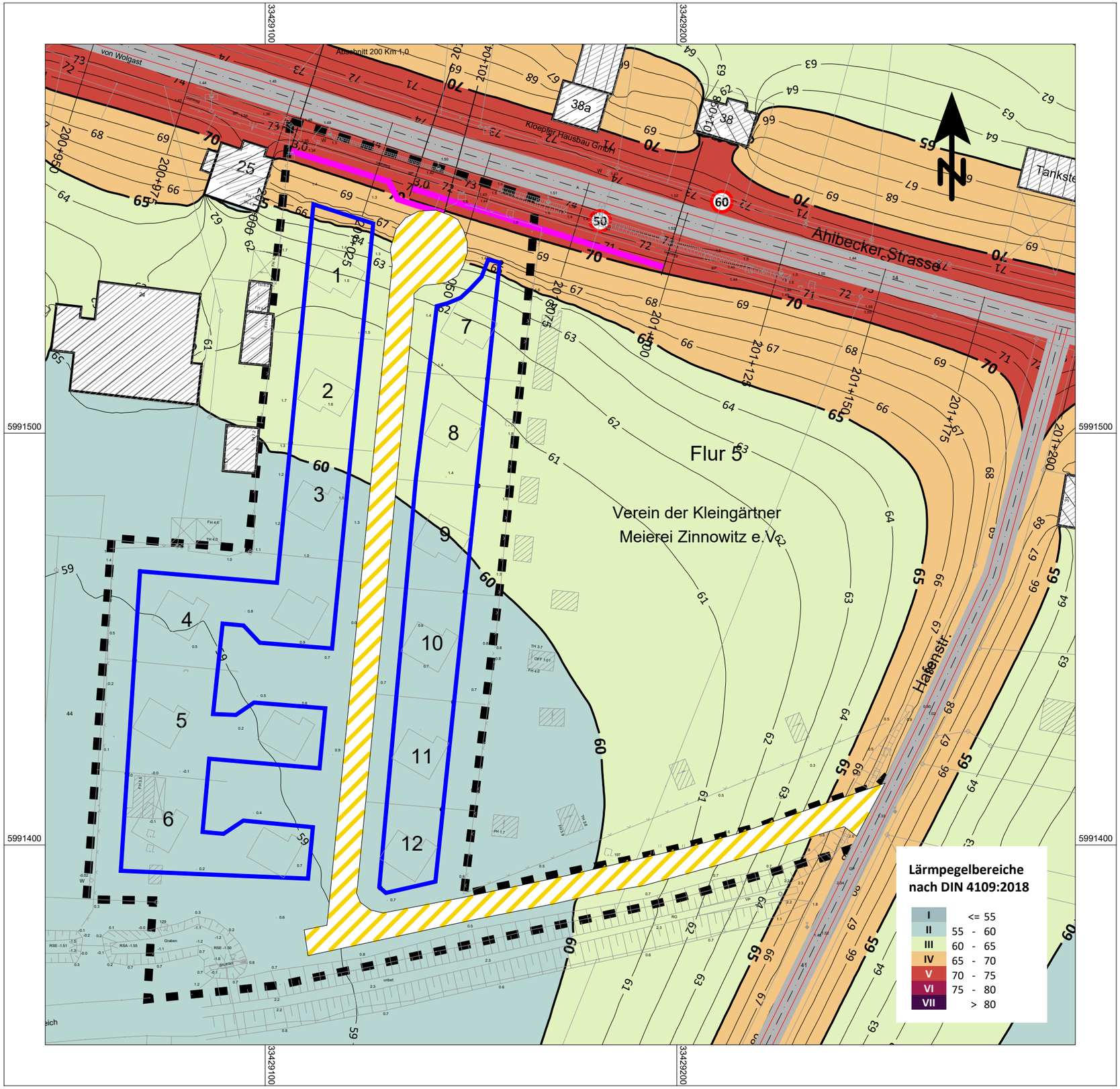
Nr.	*Kurztitel*	Bezeichnung	*Kat.*	*Datum*
01	BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)	G	aktuelle Fassung
02	16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)	V	12.06.1990 zuletzt geändert durch Art.1 V vom 18.12.2014 BGBl. I S.1036)
03	DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	N	07/2002
04	Bbl.1 zu DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	N	05/1987
05	TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)	VwV	26.08.1998
06	DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)	N	10/1999
07	DIN 4109:1989	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise	N	11/1989
08	DIN 4109-1:2018	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	N	01/2018
09	DIN 4109-2:2018	Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen	N	01/2018
10	Parkplatzlärmstudie	Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; Heft 89, 6. überarbeitete Auflage	SL	08/2007
11	RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen; Eingeführt mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990	RL	1990
12		Bauphysikalische Entwurfslehre, Fasold, Sonntag, Winkler, Berlin, 1987	SL	1987
13	GP1237/18	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Kohlen & Wendlandt GbR, Applikationszentrum Akustik, Dipl.-Ing. J. Hahn	FGa	Aug.2018
14	29569-00	Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr.7 „Lager- und Kompostierflächen GALA-Bau“ südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Dipl.-Ing. Hahn, Dipl.-Ing (FH) Hauck	FGa	Januar 2020

15	Vorentwurf Satzung B-Plan-Nr.7 (Scopingunterlage)	Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, „Lager- und Kompostierflächen GALA Bau" südlich des Buschkoppelweges; Vorentwurfsfassung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping); UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH; Projekt-Nr.: 18-13	PU	06/2021

LEGENDE

G	Gesetz	Rd.Erl.	Runderlass
V	Verordnung	FGa	Fremdgutachten
N	Norm	PU	Projektbezogene Planunterlagen
RL	Richtlinie	Urt	Gerichtsurteil
SL	Sonstige Literatur (Untersuchungen, Bücher etc.)		

Anlage 1



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Lärmschutzwand
- B-Plan-Grenze

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

UmweltPlan GmbH Stralsund
Tribseer Damm 2,
18437 Stralsund
Tel. (03831) 610-80
Email: info@umweltplan.de

Projektnummer : 30639-00

A1

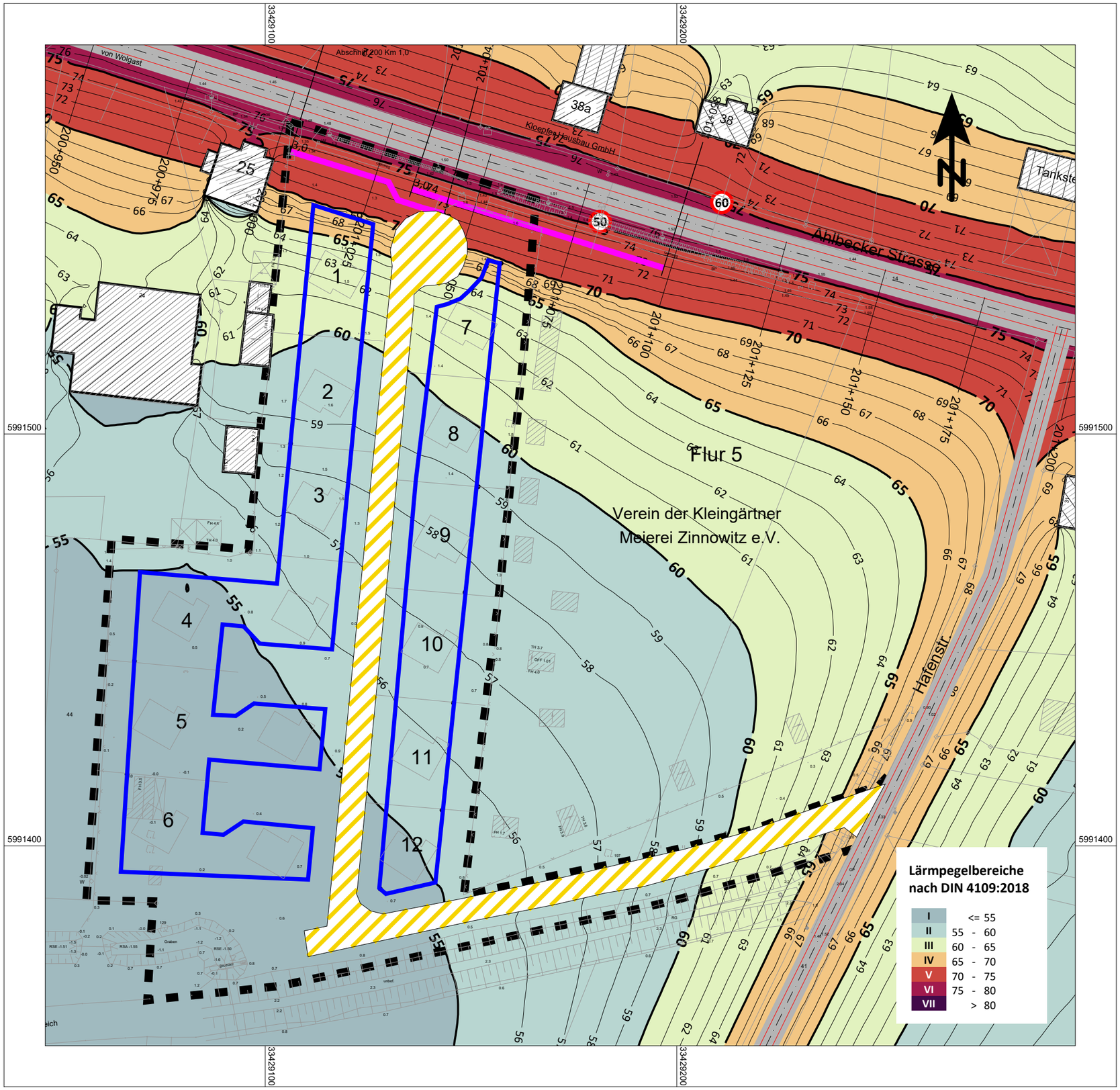
Blatt 2

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr + Gewerbe
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: maßgebl. Außenlärmpegel n. DIN 4109:2018
Zeitraum/Immissionsebene: Tag / 1.OG
Lärmschutzmaßnahmen: mit versetzter LSW (Wandhöhe =3m)



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fotopunkt
- Straße
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Lärmschutzwand
- B-Plan-Grenze

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 m

UmweltPlan GmbH Stralsund
Tribseer Damm 2,
18437 Stralsund
Tel. (03831) 610-80
Email: info@umweltplan.de

Projektnummer : 30639-00

A1

Blatt **1**

Straßenbauverwaltung :
UPEG
Strandstr. 1a
17449 Trassenheide

B-Plan Nr.36 'Wohnen am Hafen' der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Schalltechnischer Lageplan

Lärmart: Straßenverkehr + Gewerbe
Richtlinie: DIN 18005
Ergebnisse: maßgebl. Außenlärmpegel n. DIN 4109:2018
Zeitraum/Immissionsebene: Nacht / 1.OG
Lärmschutzmaßnahmen: mit versetzter LSW (Wandhöhe =3m)

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 - 25.05.2022

Kompetenzzentrum

Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

mobil 039992-76654
fon 01624411062
email jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg

UPEG - Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a
17449 Trassenheide

24.02.2022

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Abb. 1 Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (Quelle: UPEG)

Inhalt

1. Einführung ... 2

1.1 Vorbemerkung ... 2
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung ... 4
1.4 Bearbeitungsschritte ... 5
1.5 Wirkungen ... 6

2. Relevanzprüfung ... 8

3. Datenquellen der Bestandsanalyse ... 17

4. Bestands- und Konfliktbewertung ... 18

4.1 Vögel ... 18
4.2 Fledermäuse ... 19
4.3 Reptilien ... 19
4.4 Amphibien ... 19
4.5 Xylobionte Käfer ... 20
4.6 Weiterer Artengruppen ... 20

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ... 20

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 20
5.2 CEF-Maßnahmen ... 22

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten ... 20

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ... 24
6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ... 27
6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen ... 33

7. Gutachterliches Fazit ... 33

8. Quellenverzeichnis ... 33

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.
Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BG Bl. I S. 706). Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-*

zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für

die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.
Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Beim Plangebiet (Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, Flurstücke 39/14, 40/11 und 43) handelt es sich um eine ungenutzte Freifläche mit lockerem Gehölzbestand (Einzelbäume und Verbuschung) auf der ein Wohngebiet entstehen soll (Abb. 2).
So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus arten-

schutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

Durch die geplante Rodung von Gehölzen und durch Biotopveränderungen können geschützte Tierarten erheblich gestört oder getötet werden bzw. können deren Lebensstätten zerstört werden. Betroffen sein können v. a. Vogel- und Fledermausarten, ggf. auch Insekten (Stechimmen und xylobionte Käferarten). Zudem ist eine Betroffenheit von Amphibien- und Reptilienvorkommen möglich. In der Nähe sind zudem Vorkommen von Biber und Fischotter bekannt. Eine Gefährdung anderer Tiergruppen oder geschützter Pflanzenarten kann an Hand der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Abb. 2 Luftbild - Lage des Bauvorhabens in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (Quelle: UPEG)

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.
Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen (Verfüllarbeiten)
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkunge für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.
Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen. Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.
Für Schutzgebiete zeichnen sich baubedingte Wirkungen durch das Vorhaben nicht ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/ hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung als Wohngebiet. Im Vordergrund steht die Wohnruhe. Es sind jedoch Störwirkungen auf Arten aus dem Umfeld durch die zunehmende menschliche Präsenz und folglich durch die Zunahme der Geräusch- und Lichtemissionen möglich.

2. Relevanzprüfung

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung erfolgt.

Tab. 1: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhaben-gebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstat-bestände notwendig
Amphibien				
Triticus cristatus	Kammmolch	ja	Vorkommen auf Grund der Bio-topausstattung nicht zu erwarten	nicht notwendig
Bombina bombina	Rotbauchunke	ja		
Rana dalmatina	Springfrosch	ja	gemäß bekanntem Verbreitungs-gebiet keine signifikante Auf-tretenswahrscheinlichkeit	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	ja		
Bufotes viridis	Wechselkröte	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Bufo calamita	Kreuzkröte	ja	Vorkommen auf Grund der Bio-topausstattung nicht zu erwarten	nicht notwendig
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	ja		
Rana arvalis	Moorfrosch	ja	Sichtbeobachtung 2015	notwendig
Hyla arborea	Laubfrosch	ja	Rufnachweis 2015	notwendig
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter	ja	Vorkommen auf Grund der Bio-topausstattung nicht zu erwarten bzw. gemäß bekanntem Verbrei-tungsgebiet keine signifikante Auf-tretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	ja		
Fledermäuse				
Eptesicus nilsonii	Nordfledermaus	ja	gemäß bekanntem Verbrei-tungsgebiet keine signifikante Auf-tretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	ja		
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis mystacinus	Bartfledermaus	ja		
Myotis myotis	Großes Mausohr	ja		
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	ja		
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	ja		
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	ja		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	ja		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	ja		
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	ja		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	ja	Nachweis 2015	notwendig
Nyctalus noctula	Abendsegler	ja		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	ja		
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	ja		
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	ja		
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ja		

Fortsetzung Tab. 1: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Weichtiere				
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	ja	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Unio crassus	Kleine Flussmuschel			
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke			
Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke			
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke			
Libellen				
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	ja	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer			
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer			
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer			
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer			
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle			
Käfer				
Lucanus cervus	Hirschkäfer	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock			
Dytiscus latissimus	Breitrand	ja	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer			
Carabus menetriesi	Menetries-Laufkäfer			
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	ja	Kein Nachweis	nicht notwendig
Falter				
Euphydryas aurinia	Goldener Scheckenfalter	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit/ Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter			
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter			
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer			
Meeressäuger				
Phocoena phocoena	Schweinswal	nein	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Halichoerus grypus	Kegelrobbe			
Phoca vitulina	Seehund			
Landsäuger				
Lutra lutra	Fischotter	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Castor fiber	Biber			
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit, Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf			
Rundmäuler				
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	nein	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Lampetra planeri	Bachneunauge			
Petromyzon marinus	Meerneunauge			

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Fische				
Acipenser sturio	Baltischer Stör	nein	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden, Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig
Alosa alosa	Maifisch			
Alosa fallax	Finte			
Aspius aspius	Rapfen			
Cobitis taenia	Steinbeißer			
Cottus gobio	Westgroppe			
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger			
Pelecus cultratus	Ziege			
Rhodeus amarus	Bitterling			
Romanogobio belingi	Stromgründling			
Salmo salar	Lachs			
Gefäßpflanzen				
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	ja	Standortbedingungen nicht geeignet	nicht notwendig
Apium repens	Kriech. Scheiberich - Sellerie		gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Cypripedium calceolus	Frauenschuh			
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte		Standortbedingungen nicht geeignet	nicht notwendig
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut			
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut			

Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Accipiter gentilis	Habicht	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Accipiter nisus	Sperber	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix galericulata	Mandarinente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix sponsa	Brautente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alauda arvensis	Feldlerche				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alca torda	Tordalk				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alcedo atthis	Eisvogel		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas acuta	Spießente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas clypeata	Löffelente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas crecca	Krickente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas penelope	Pfeifente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas platyrhynchos	Stockente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas querquedula	Knäkente	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas strepera	Schnatterente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser albifrons	Blessgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser anser	Graugans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser canadensis	Kanadagans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser erythropus	Zwerggans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis	Saatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus campestris	Brachpieper		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus pratensis	Wiesenpieper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus trivialis	Baumpieper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Apus apus	Mauersegler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila chrysaetus	Steinadler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila clanga	Schelladler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila pomarina	Schreiadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Arenaria interpres	Steinwälzer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ardea cinerea	Graureiher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Asio flammeua	Sumpfohreule	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Asio otus	Waldohreule	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Athene noctua	Steinkauz	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya ferina	Tafelente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Aythya fuligula	Reiherente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya marila	Bergente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya nyroca	Moorente	✓	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bonasa bonasia	Haselhuhn		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Botaurus stellaris	Rohrdommel		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Branta leucopsis	Weißwangengans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bubo bubo	Uhu	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bucephala clangula	Schellente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Burhinus oedicnemus	Triel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Buteo buteo	Mäusebussard	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Buteo lagopus	Rauhfußbussard				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. schinzii	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. alpina	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis cannabina	Bluthänfling				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis carduelis	Stieglitz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis chloris	Grünfink				ja	Nachweis 2015	notwendig
Carduelis flammea	Birkenzeisig				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis spinus	Erlenzeisig				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Certhia familiaris	Waldbaumläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia ciconia	Weißstorch		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia nigra	Schwarzstorch	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus cinclus	Wasseramsel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circaetus gallicus	Schlangenadler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus cyaneus	Kornweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus macrourus	Steppenweihe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus pygargus	Wiesenweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Coccothraustes coccothraustes	Kernbeißer				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba livia f. domestica	Haustaube				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba oenas	Hohltaube				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Columba palumbus	Ringeltaube				ja	Nachweis 2015	notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Corvus corax	Kolkrabe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe				ja	Nachweis 2015	notwendig
Corvus frugilegus	Saatkrähe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Corvus monedula	Dohle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cortunix cortunix	Wachtel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Crex crex	Wachtelkönig		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cuculus canorus	Kuckuck				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus bewickii	Zwergschwan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus cygnus	Singschwan		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus olor	Höckerschwan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Delichon urbica	Mehlschwalbe				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus major	Buntspecht				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus medius	Mittelspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Dryobates minor	Kleinspecht				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Dryocopus martius	Schwarzspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Emberiza citrinella	Goldammer				ja	Nachweis 2015	notwendig
Emberiza hortulana	Ortolan		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Emberiza schoeniculus	Rohrammer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Erithacus rubecula	Rotkehlchen				ja	Nachweis 2015	notwendig
Falco peregrinus	Wanderfalke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco subbuteo	Baumfalke	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco tinnunculus	Turmfalke	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco vespertinus	Rotfußfalke	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula parva	Zwergschnäpper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fringilla coelebs	Buchfink				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Fringilla montifringilla	Bergfink				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Galerida cristata	Haubenlerche			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinago gallinago	Bekassine			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinula chloropus	Teichhuhn			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Garrulus glandarius	Eichelhäher				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Gavia arctica	Prachttaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gavia stellata	Sterntaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Grus grus	Kranich	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haematopus ostralegus	Austernfischer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haliaeetus albicilla	Seeadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Himantopus himantopus	Stelzenläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Hippolais icterina	Gelbspötter				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe				ja	Nachweis 2015	notwendig
Ixobrychus minutus	Zwergdommel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Jynx torquilla	Wendehals			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius collurio	Neuntöter		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Lanius excubitor	Raubwürger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius minor	Schwarzstirnwürger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius senator	Rotkopfwürger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus argentatus	Silbermöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus canus	Sturmmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus marinus	Mantelmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus minutus	Zwergmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus ridibundus	Lachmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Limosa limosa	Uferschnepfe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella luscinioides	Rohrschwirl			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella naevia	Feldschwirl				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lullula arborea	Heidelerche		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia luscinia	Sprosser				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia svecica	Blaukehlchen		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta fusca	Samtente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta nigra	Trauerente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergellus albellus	Zwergsäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus merganser	Gänsesäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus serrator	Mittelsäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Merops apiaster	Bienenfresser			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Miliaria calandra	Grauammer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Milvus migrans	Schwarzmilan		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Milvus milvus	Rotmilan		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla alba	Bachstelze				ja	Nachweis 2015	notwendig
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla citreola	Zitronenstelze				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla flava	Wiesenschafstelze				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa parva	Zwergschnäpper		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa striata	Grauschnäpper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Netta rufina	Kolbenente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Numenius arquata	Großer Brachvogel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oriolus oriolus	Pirol				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pandion haliaetus	Fischadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Panurus biarmicus	Bartmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus ater	Tannenmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus caeruleus	Blaumeise				ja	Nachweis 2015	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Parus cristatus	Haubenmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus major	Kohlmeise				ja	Nachweis 2015	notwendig
Parus montanus	Weidenmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus palustris	Sumpfmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Passer domesticus	Haussperling				ja	Nachweis 2015	notwendig
Passer montanus	Feldsperling				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Perdix perdix	Rebhuhn				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pernis apivorus	Wespenbussard		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalacrocorax carbo	Kormoran				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phasianus colchicus	Fasan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Philomachus pugnax	Kampfläufer		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz				ja	Nachweis 2015	notwendig
Phylloscopus collybita	Zilpzalp				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phylloscopus trochilus	Fitis				ja	Nachweis 2015	nicht notwendig
Pica pica	Elster				ja	Nachweis 2015	notwendig
Picus canus	Grauspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Picus viridis	Grünspecht			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps auritus	Ohrentaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps cristatus	Haubentaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps griseigena	Rothalstaucher			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Prunella modularis	Heckenbraunelle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Psittacula krameri	Halsbandsittich				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rallus aquaticus	Wasserralle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Remiz pendulinus	Beutelmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Riparia riparia	Uferschwalbe			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola rubetra	Braunkehlchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Scolopax rusticola	Waldschnepfe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Serinus serinus	Girlitz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sitta europaea	Kleiber				ja	Nachweis 2015	notwendig
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna caspia	Raubseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna hirundo	Flussseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Streptopelia decaocto	Türkentaube				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Streptopelia turtur	Turteltaube	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Strix aluco	Waldkauz	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sturnus vulgaris	Star				ja	pot. Nahrungsgast	notwendig
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sylvia borin	Gartengrasmücke				ja	Nachweis 2015	notwendig
Sylvia communis	Dorngrasmücke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sylvia curruca	Klappergrasmücke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tadorna tadorna	Brandgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa ochropus	Waldwasserläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa totanus	Rotschenkel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig				ja	Nachweis 2015	notwendig
Turdus iliacus	Rotdrossel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Turdus merula	Amsel				ja	Nachweis 2015	notwendig
Turdus philomelos	Singdrossel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Turdus pilaris	Wacholderdrossel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Turdus viscivorus	Misteldrossel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tyto alba	Schleiereule	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Upupa epops	Wiedehopf			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Uria aalge	Trottellumme				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Vanellus vanellus	Kiebitz			✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig

Erläuterungen:

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen/ potentieller Nahrungsgast: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

(*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Das Plangebiet wurde im Jahr 2015 im Zeitraum April bis August wiederholt begangen. Die Erfassung von Vogelarten (Revierkartierung) erfolgte an drei Terminen mit jeweils einer abendlichen und einer morgendlichen Geländebegehung. Zudem wurden im Rahmen von Geländebegehungen die Amphibien und Reptilien erfasst.

Fledermausarten und ihre Jagdhabitate wurden durch zwei abendliche bzw. nächtliche und zwei morgendliche Kartierungen erfasst. Dabei kamen automatisch Echtzeiterfassungsgeräte (BatCorder) zum Einsatz. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen computergestützt analysiert (bcAnalyze).

Um zu überprüfen, ob Individuen vom in der Umgebung vorkommenden Fischotter und ggf. auch Biber das Plangebiet durchstreifen wurde über mehrere Wochen eine Wildkamera eingesetzt.

Eine erneute Begehung der Vorhabenfläche erfolgte am 23.02.2022. Der Gehölzbestand wurde auf das Vorkommen geschützter Tierarten bzw. auf Vorkommen von geschützten Lebensstätten untersucht (Brutplätze, Fledermausquartiere, Lebensstätten von xylobionten Käfern etc.). An Hand der Biotopausstattung und der Ortslage wurde des Weiteren das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten beurteilt (artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung). Zudem wurden weitere Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportals des Landes M-V und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands.

Abb. 3 Bäume im Bereich der geplanten Zufahrt

Abb. 4 Ansicht der Vorhabenfläche

4. Bestands- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Auf der Vorhabenfläche wurden im Rahmen aller Begehungen das Vorkommen folgender Vogelarten festgestellt: Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buntspecht (*Picoides major*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*).
Bei den Begehungen konnten keine Niststandorte festgestellt werden. Einzelne Nistplätze waren jedoch auf Grund des Revierverhaltens bzw. der Frequenz der Sichtungen auf der Vorhabenfläche und unmittelbar angrenzenden Bereiche sehr wahrscheinlich (z. B. Bachstelze, Zaunkönig, Rotkehlchen).
Die Freifläche dient durch aufgewachsene Gräser, Hochstauden, Brombeersträucher und der einzelnen Bäume bzw. durch Samen, Knospen, Früchten, Insekten und Spinnentiere, ganz verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat. Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können. Durch Rodungen während der Brutzeit können Verbotstatbestände ausgelöst werden, weshalb eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.
Eine potentielle Gefahr stellen zudem Glasflächen von Neubauten dar. Kollisionen mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Das Vorkommen von Storch, Wiesenpieper und Kiebitz auf der westlich angrenzenden Grünfläche (Nahrungshabitat) kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden und wird beispielsweise beeinflusst durch das Vorhandensein von Staunässe oder durch die Bewirtschaftung. Auf Grund der Nähe zur Siedlung/ zum Gewerbegebiet wird zudem ausschließlich von einer sporadischen Nutzung ausgegangen, so dass keine erheblichen Störungen der jeweiligen Populationen zu erwarten sind.

4.2 Fledermäuse

Im Untersuchungszeitraum 2015 wurden folgenden Fledermausarten auf der Vorhabenfläche nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Das Plangebiet wird von den festgestellten Arten als Jagdhabitat genutzt, Fledermausquartiere in Form großer Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere konnten auf der Vorhabenfläche nicht festgestellt werden. Aufgrund der angrenzenden Habitate sind auch Vorkommen weiterer Fledermausarten möglich, z. B. Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).
Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.
Auf der Vorhabenfläche können zudem Störungen durch intensive Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung Gebäude) nicht ausgeschlossen werden. Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen, weshalb Minderungsmaßnahmen erforderlich sind.

4.3 Reptilien

Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt. Für die Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) stellt die Vorhabenfläche durch fehlende Gewässer kein geeignetes Habitat dar, zudem ist ein Vorkommen in der Region nicht bekannt. Auf Usedom ist das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) bekannt, jedoch wird auf Grund der Biotopausstattung ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

4.4 Amphibien

In der Umgebung der Vorhabenfläche, befinden sich verschiedene Feuchtbiotope und somit potentielle Laichhabitate von Amphibien, im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.
Im Vorhabengebiet wurde das Vorkommen von Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Moorfrosch (*Rana arvalis*) festgestellt (Rufnachweise und Sichtbeobachtung). Die Laubfrösche nutzen die aufgewachsenen Gehölze/ Brombeersträucher als Sitz- und Rufwarten und somit als terrestrischen Teillebensraum, es wurden mindestens drei Individuen verhört. Individuen des Moorfrosches wurden wiederholt gesichtet. Überwinterungen einzelner Individuen beider Arten sind auf der zu untersuchenden Fläche nicht auszuschließen (terrestrisches Teilhabitat),

wobei deutlich mehr geeignete Strukturen in der angrenzenden Gartenanlage vorhanden sind. Das südlich unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzende Gewässer stellt für beide Arten kein geeignetes Laichgewässer dar.
Durch Rodungen und Erdarbeiten kann es zu Tötungen und Verletzungen von Amphibien kommen und zudem können durch die großflächige Biotopveränderung essentielle terrestrische Habitate der nachgewiesenen Amphibien verloren gehen, weshalb Minderungsmaßnahmen und die Schaffung von Ersatzhabitaten notwendig sind.
Auf den angrenzenden Flächen und demnach ggf. auf der zu untersuchenden Fläche ist auf Grund der Habitatstrukturen des Weiteren das Vorkommen einzelner Individuen der Wechselkröte (*Bufo viridis*) möglich. Individuen vom Grasfrosch (*Rana temporaria*) wurden auf der Vorhabenfläche wiederholt gesichtet.

4.5 Xylobionte Käfer

Auf der Planfläche wurden keine Höhlungen in Gehölzen festgestellt, entsprechend kann ein Vorkommen geschützter holzzersetzender Käferarten, wie beispielsweise Eremit, ausgeschlossen werden.

4.6 Weiterer Artengruppen

Auf Grund der Verbreitung, der Biotopausstattung oder fehlender Nachweise wird ein Vorkommen weiterer Artengruppen ausgeschlossen, beispielsweise fehlen die bekannten Futterpflanzen von geschützten Schmetterlingsarten und ihrer Entwicklungsformen. Hinweise auf eine Nutzung der Fläche durch Otter oder Biber gab es nicht.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodung

Erforderliche Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des Vorkommens des Laubfrosches wird

der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erfolgt dagegen erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren.

VM2 Bauzeitenregelung – Erdarbeiten

Erdarbeiten werden erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien während der Überwinterungsphase aber auch während der Wanderung zum Laichgewässer zu vermeiden.

VM3 Amphibienschutz

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien aber auch anderer Kleintiere durch Baustellenverkehr oder temporärer Fallenwirkung auszuschließen, werden ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern (ggf. selbstleerend - eingegrabene Eimer mit Rohrdurchlass unter den Zaun hindurch), am Rand des Plangebietes bzw. der Zuwegungen errichtet (Beispiel Lage Schutzzaun Abb. 5). Die Zäune bleiben entsprechend der Abbildung 5 über die gesamte Bauphase bestehen, wobei die Fangeimer nach der ersten Saison der Amphibienwanderung (ab Mai) bereits entfernt werden können.
Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zaunes regelmäßig überprüft. In den Monaten März bis Mai werden die Fangeimer regelmäßig geleert (ggf. Überprüfung der Durchlässigkeit selbstleerender Fangeimer). Zudem wird die Vorhabenfläche nach weiteren Amphibien abgesucht. Die Umsetzung der Tiere auf die angrenzende Grünlandflächen wird unmittelbar durchgeführt.
Zur besseren Einsicht der Fläche und Sichtbarkeit der Individuen bzw. zu deren Vergrämung ist im Vorfeld, im Zeitraum November bis Ende Februar, eine Mahd der Gesamtfläche erforderlich.
Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt, alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung der Schächte (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm).

VM4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen- / Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtungen der Wohnhäuser auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und

Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM5 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

5.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Naturnahes Kleingewässer

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

CEF2 Hecke/ Gebüschfläche

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

CEF3 Anlage von Überwinterungsquartieren für Amphibien

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) wird die Hecke/ Gebüschfläche durch ein Überwinterungsquartier ergänzt. Dazu wird eine Gesteinsaufschüttung/ Trockenmauer (Länge 8 m, Breite 2 m und Höhe 1 m, Gründung nach Aushub auf 30 cm Schotterbett, aus kantigen oder gebrochenen Natursteinen, versetzt mit 10% Totholzästen) errichtet.

Abb. 5 Amphibienschutzzaun ab März bis Ende April (rot)
Amphibienschutzzaun ab Mai bis Bauende (gelb)
Kleingewässer (blau)
Hecke/ Gebüschfläche mit Steinschüttungung/ Trockenmauer (grün)

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baumfrei-/ Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: ☒ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe sind Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*). Die Brutzeit beginnt bei dem Zaunkönig, der frühesten Art aus der Artengruppe, ab Ende März.

Baumfrei-/ Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe seien Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet. Die Nestbauaktivitäten können im Fall der Elster bereits ab Februar beginnen, die Brut beginnt ab Ende März.

Unter der Artengruppe der Halboffenlandvögel werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die Gehölzbestände als Nisthabitat dient, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotope wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind, Amsel (*Turdus merula*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Revierbesetzung beginnt bei der frühesten Art dieser Gruppe, der Goldammer, ab Mitte Februar, die Brut beginnt ab Mitte April.

Lokale Population:
Auf der Vorhabenfläche wurden im Rahmen aller Begehungen das Vorkommen folgender Vogelarten festgestellt: Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buntspecht (*Picoides major*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*).

Bei den Begehungen konnten keine Niststandorte festgestellt werden. Einzelne Nistplätze waren jedoch auf Grund des Revierverhaltens bzw. der Frequenz der Sichtungen auf der Vorhabenfläche und unmittelbar angrenzenden Bereiche sehr wahrscheinlich (z. B. Bachstelze, Zaunkönig, Rotkehlchen).

Die Brachfläche dient durch aufgewachsene Gräser, Hochstauden, Brombeersträucher und der einzelnen Bäume bzw. durch Samen, Knospen, Früchten, Insekten und Spinnentiere, ganz verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat. Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

Das Vorkommen von Storch, Wiesenpieper und Kiebitz auf der westlich angrenzenden Grünfläche (Nahrungshabitat) kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden und wird beispielsweise beeinflusst durch das Vorhandensein von Staunässe oder durch die Bewirtschaftung. Auf Grund der Nähe zur Siedlung / zum Gewerbegebiet wird zudem ausschließlich von einer sporadischen Nutzung ausgegangen, so dass keine erheblichen Störungen der jeweiligen Populationen zu erwarten sind.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden. Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes für zu erwartenden Brutvogelarten wird als stabil bzw. als zunehmend angegeben (z. B. Amsel - leichte Zunahme, Bachstelze und Zaunkönig - stabil, Rotkehlchen - leichte Zunahme).

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen.

Zudem sind bei Neubauten Verluste durch Kollisionen mit Glasflächen möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erforderliche Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erfolgt dagegen erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren.

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen werden vermieden indem bei

Baumfrei-/ Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind durch Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit möglich.

Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erforderliche Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erfolgt dagegen erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren.

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

Geschützte Lebensstätte (Nistplätze) gehen nicht verloren.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m

Baumfrei-/ Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: ☒ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/ Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angeflogen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Im Untersuchungszeitraum 2015 wurden folgenden Fledermausarten auf der Vorhabenfläche nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Das Plangebiet wird von den festgestellten Arten als Jagdhabitat genutzt, Fledermausquartiere in Form großer Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere konnten auf der Vorhabenfläche nicht festgestellt werden. Aufgrund der angrenzenden Habitate sind auch Vorkommen weiterer Fledermausarten möglich, z.B. Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der hier zu erwartenden Zwerg-, Mückenfledermaus und des Braunes Langohrs als günstig bewertet, der Rauhhautfledermaus als ungünstig-unzureichend und des Großen Abendseglers als sich verschlechternd bewertet.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung können auf Grund fehlender Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Eine Tötung im Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind durch intensive Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung Gebäude) im Jagdhabitat möglich.

Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen- / Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtungen der Wohnhäuser auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein Verlust von Lebensstätten kann auf Grund des Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Durch die großflächige Biotopveränderung (Wegfall der Brachfläche) und folglich durch den Wegfall von Nahrungshabitaten im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Störungen und Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2.2 Amphibien

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: ☒ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

In Mitteleuropa werden vom Laubfrosch (*Hyla arborea*) wärmebegünstigte, reich strukturierte Biotope (Uferzonen von Gewässern, angrenzende Stauden- und Gebüschgruppen, Waldränder oder Feldhecken bewohnt. Auch Wiesen, Weiden, Gärten und städtische Grünanlagen können geeignete Lebensräume sein. Als Laichgewässer dienen überwiegend Weiher, Teiche, Altwässer, gelegentlich auch große Seen, die intensiv besonnt und stark verkrautet sind. Außerdem werden temporäre Kleingewässer besiedelt. Als Sommerlebensraum werden u. a. Schilfgürtel, Gebüsche und Waldränder, Feuchtwiesen und vernässte Ödlandflächen bevorzugt. Als Winterquartiere werden Wurzelhöhlen von Bäumen / Sträuchern, Erdhöhlen und dergleichen genutzt. Die Mehrzahl der Beobachtungen zu Winterquartieren des Laubfrosches liegt aus Laubmischwäldern, Feldgehölzen und Saumgesellschaften vor. Laubfrösche gelten als sehr wanderfreudig. Saisonale Migrationen erfolgen zwischen Laichgewässer, Sommerlebensraum und Winterquartier.

Habitate des Moorfrosches (*Rana arvalis*) zeichnen sich durch hohe Grundwasserstände aus. Besiedelt werden vor allem Nasswiesen, Zwischen-, Nieder- und Flachmoore sowie Erlen- und Birkenbrüche. Der Moorfrosch zeigt bei Laichgewässern eine Präferenz für Teiche, Weiher, Altwässer und Sölle, gefolgt von Gewässern in Erdaufschlüssen, Gräben, sauren Moorgewässern und Uferbereichen von Seen. Unter den Landhabitaten dominieren

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Sumpfwiesen und Flachmoore, sonstige Wiesen und Weiden sowie Laub- und Mischwälder. Als Land- und Tagesverstecke nutzen die Moorfrösche gerne Binsen- und Grasbulten oder ähnliche vor Austrocknung schützende Strukturen. Die Überwinterung erfolgt zumeist in frostfreien Landverstecken, wobei ein Eingraben in lockere Substrate möglich ist. Moorfrösche bevorzugen dazu vor allem lichte feuchte Wälder mit einer geringen Strauch-, aber artenreichen Kraut-schicht (Erlen- und Birkenbrüche, feuchte Laub- und Mischwälder). Daneben werden überwinternde Tiere auch in Dränrohren, in Kellern oder in Bunkern außerhalb von Gebäuden angetroffen.

Hinsichtlich der Größe, Morphologie, Tiefe und Uferbeschaffenheit der Laichgewässer der Wechselkröte (*Bufo viridis*) besteht eine große Bandbreite. Bevorzugt werden flache, vegetationslose oder -arme, sonnenexponierte, schnell durchwärmte Gewässer mit flach auslaufenden Ufern, teilweise auch temporäre Gewässer (Pfützen/ Fahrspuren auf Truppenübungsplätzen). Auch größere und tiefere Dauergewässer wie Weiher und Teiche dienen als Laichhabitate. Den Schwerpunkt bilden jedoch verschiedene Typen von Abgrabungsgewässern, wie Ton-, Kies- und Sandgruben und Deichaushubentnahmestellen. Charakteristisch für die Wechselkröte ist ihre Nähe zu menschlichen Siedlungen. Vor allem im Nordostdeutschen Tiefland stellen Dorfteiche einen sehr häufigen Laichgewässertyp dar. Auch inmitten der Städte ist sie anzutreffen, wobei sie hier Garten- und Parkteiche sowie temporär wasserführende Kleinstgewässer auf Baustellen annimmt. Wie kaum eine andere Lurchart ist sie als „Kulturfolger“ in der Lage, auch technogene Habitate wie Regenrückhaltebecken an Autobahntrassen, Schönungs-, Klär- und Sickerteiche, Absetzbecken und Spülfelder, Trinkwasser-Filtrationsbecken und Betonbecken von Freibädern für sich zu nutzen. Als Landhabitate werden vor allem Abgrabungen wie Kies-, Sand- und Lehmgruben mit vegetationsfreien und Ruderalflächen, Bahndämme, Schuttplätze, Abraumhalden, Trocken- und Halbtrockenrasen, offene Küstendünen, Deiche, Gärten, Friedhöfe, Obstplantagen genutzt. Demgegenüber werden Wälder oder geschlossenere Gehölzbestände gemieden.

Lokale Population:
In der Umgebung der Vorhabenfläche, befinden sich verschiedene Feuchtbiotope und somit potentielle Laichhabitate von Amphibien, im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Im Vorhabengebiet wurde das Vorkommen von Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Moorfrosch (*Rana arvalis*) festgestellt (Rufnachweise und Sichtbeobachtung). Die Laubfrösche nutzen die aufgewachsenen Gehölze /Brombeersträucher als Sitz- und Rufwarten und somit als terrestrischen Teillebenraum, es wurden mindestens drei Individuen verhört. Individuen des Moorfrosches wurden wiederholt gesichtet. Überwinterungen einzelner Individuen beider Arten sind auf der zu untersuchenden Fläche nicht auszuschließen (terrestrisches Teilhabitat), wobei deutlich mehr geeignete Strukturen in der angrenzenden Gartenanlage vorhanden sind. Das südlich unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzende Gewässer stellt für beide Arten kein geeignetes Laichgewässer dar. Auf den angrenzenden Flächen und demnach ggf. auf der zu untersuchenden Fläche ist auf Grund der Habitatstrukturen des Weiteren das Vorkommen einzelner Individuen der Wechselkröte (*Bufo viridis*) möglich. Individuen vom Grasfrosch (*Rana temporaria*) wurden auf der Vorhabenfläche wiederholt gesichtet.

Der Laubfrosch ist in M-V abgesehen von der Griesen Gegend und der Ueckermünder Heide flächendeckend vertreten.

Der Moorfrosch kommt in Norddeutschland noch nahezu flächendeckend vor. In M-V erreicht die Art große Abundanzen bzw. eine hohe Verbreitungsdichte.

In M-V ist die Wechselkröte in allen Landschaftseinheiten vertreten, hat aber ihre Schwerpunktvorkommen im Küstenraum und im kontinental geprägten Südosten des Landes. In Westmecklenburg sind die Vorkommen zunehmend zerstreuter und in der Griesen Gegend scheint sie ganz zu fehlen. Weitere Verbreitungslücken betreffen die großen geschlossenen Waldgebiete des Landes (Kühlung, Darß, Stubnitz, Rostocker Heide, Mecklenburgische Seenplatte, Ueckermünder Heide).

Der **Erhaltungszustand** der jeweiligen **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.

Aus M-V liegen für den Laubfrosch abgesehen von qualitativen oder semiquantitativen Erhebungen keine gezielten Bestandsuntersuchungen vor. Die Gefährdungseinschätzung basiert auf der andauern-den Verringerung der Anzahl geeigneter Laichhabitate. In vielen Gebieten ist die Mindestdichte von intakten Kleingewässern in der Landschaft bereits kritisch unterschritten. Dies wirkt sich mittelfristig dramatisch auf die Laubfroschbestände aus. Der Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen biogeografischen Region wird derzeit als ungünstig-unzureichend (sich verschlechternd) bewertet.

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Nach langen Jahren des Bestandsrückgangs sind vielerorts in M-V die Moorfroschbestände in den letzten Jahren durch großflächige Renaturierungsprojekte und die Förderung der Kleingewässersanierung bevorteilt worden. Damit dürfte der langfristige Abwärtstrend mittlerweile gebremst sein. Unverändert negativ entwickeln sich jedoch die Vorkommen in den großflächigen, intensiv genutzten Agrarlandschaften. Der Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen biogeografischen Region wird derzeit als ungünstig-unzureichend (sich verschlechternd) bewertet.

Historisch wurde die Wechselkröte in Vorpommern als relativ häufig und in Mecklenburg als weit verbreitet charakterisiert. Dies trifft aktuell in keiner Weise mehr zu. Es sind demnach sowohl die Bestände als auch die Vorkommensflächen im Laufe eines Jahrhunderts stark geschrumpft. Die in Westmecklenburg nahe der westlichen Arealgrenze der Art in Schleswig-Holstein und Niedersachsen in den vergangenen 20 Jahren festgestellten Rückgänge sind besorgniserregend. Es liegen ansonsten keine aktuellen flächendeckenden Bestandsuntersuchungen aus Mecklenburg-Vorpommern vor. Bei quantitativen Erhebungen wurden bereits in den 1980er Jahren bei weniger als 10% der Vorkommen mehr als 50 rufende Wechselkröten festgestellt, bei 75% der Gewässer waren dagegen weniger als 10 Rufer am Laichplatz anzutreffen.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind im Zuge der Baumaßnahmen durch die Baufeldfreimachung/ Rodungen und durch Baugruben (Fallenwirkung) möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erforderliche Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeit-raum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erfolgt dagegen erst während der Aktivitäts-phase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren.

Erdarbeiten werden erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien während der Überwinterungsphase aber auch während der Wanderung zum Laichgewässer zu vermeiden.

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien aber auch anderer Kleintiere durch Baustellenverkehr oder temporärer Fallenwirkung auszuschließen, werden ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern (ggf. selbstleerend - eingegrabene Eimer mit Rohrdurchlass unter den Zaun hindurch), am Rand des Plangebietes bzw. der Zuwegungen errichtet. Die Zäune bleiben entsprechend der Abbildung 5 über die gesamte Bauphase bestehen, wobei die Fangeimer nach der ersten Saison der Amphibienwanderung (ab Mai) bereits entfernt werden können.
Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zaunes regelmäßig überprüft. In den Monaten März bis Mai werden die Fangeimer regelmäßig geleert (ggf. Überprüfung der Durchlässigkeit selbstleerender Fangeimer). Zudem wird die Vorhabenfläche nach weiteren Amphibien abgesucht, die Umsetzung der Tiere auf die angrenzende Brach-flächen wird unmittelbar durchgeführt.

Zur besseren Einsicht der Fläche und Sichtbarkeit der Individuen bzw. zu deren Vergrämung ist im Vorfeld, im Zeitraum November bis Ende Februar, eine Mahd der Gesamtfläche erforderlich.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt, alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung der Schächte (Abdeckung mit einer Maschenweite / Lochgröße von maximal 3 mm).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, d. h. Störungen, die sich auf den lokalen Bestand auswirken könnten, sind zu erwarten, da durch die großflächige Biotopveränderung essentielle terrestrische Habitate der nachgewiesenen Amphibien verloren

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

gehen können.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Schädigungen die sich auf den lokalen Bestand auswirken könnten, sind zu erwarten, da durch die großflächige Biotopveränderung essentielle terrestrische Habitate der nachgewiesenen Amphibien verloren gehen können

Weitere Schädigungen sind nicht zu erwarten, da Laichgewässer auf der Vorhabenfläche fehlen.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von verschiedenen Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten wird ein naturnahes Kleingewässer (mindestens 100 m² große Wasserfläche, mind. 1,20 m Wassertiefe, 50% Flachwasserbereiche 40 bis 80 cm, flache Uferböschung, Initialbepflanzung) in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) angelegt und der Sukzession überlassen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum um das Gewässer findet keine Mahd statt.

Durch verlorengehende Teillebensräume und Nahrungshabitate von verschiedenen Vogelarten, Laubfrosch und Fledermäusen wird als Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet (Grünlandfläche südlich des Plangebietes) eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen früchtetragenden Sträuchern angelegt oder alternativ eine mindestens 400 m² Gebüschfläche geschaffen. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Reptilien: Blindschleiche, Ringelnatter
- Amphibien: Erdkröte, Grasfrosch
- Säugetiere: Igel, Maulwurf

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richt-linie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Er-fassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

MESCHEDE, A. & HELLER, K.-G. (2002): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, 374 S.

MESCHEDE, A., HELLER, K.-G. & BOYE, P. (2002): Ökologie, Wanderungen und Genetik von Fledermäusen in Wäldern – Untersuchungen als Grundlage für den Fledermausschutz. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 71: 81-98.

PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. Nyctalus (N.F.) 12 (1): S. 3-14.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/ script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: http://www.feldherpetologie.de/atlas/

Bearbeitung: **Jens Berg**
Diplom-Landschaftsökologe

Dr. Juliane Schatz
Diplom-Biologin

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.04.2022 - 25.05.2022

Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das „Wohngebiet am Hafen“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke

Vorentwurfsfassung von 02-2022

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige erklärt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu ist die Wohnbauflächenausweisung unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung zu begründen.
Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume, des küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Trinkwasserschutzes ist nachzuweisen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 14.07.2015 dargelegt, dass das Plangebiet durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst wird.
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 1,4 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerung uam.)

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 28.11.2017 festgestellt, dass derzeit keine direkte Zufahrt von der B 111 zum Plangebiet vorhanden ist.
Mit der Entwicklung eines Wohngebietes würde die Erschließungsstraße des Plangebietes als gemeindliche Straße neu an die Bundestraße 111 angebunden werden. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wurde daher gefordert, dass zunächst zu prüfen ist, ob das Plangebiet über vorhandene gemeindliche Straßen erschlossen werden kann. Dies ist über die Hafenstraße realisierbar.

Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 05.07.2017/ 28.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige
- Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz:

Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen.
Der Bebauungsplan Nr. 36 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher der Genehmigung. Die Planungsziele werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Ziel der Raumordnung ist nachzuweisen.
Die Gebietsbezeichnung wurde aktualisiert.
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

- Sachgebiet Naturschutz:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-bilanzierung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachts-flächen bekannt.

- Sachbereich Immissionsschutz:

Zur Beurteilung des Vorhabens ist das Schalltechnische Gutachten vorzulegen.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

EINGEGANGEN
Amt Usedom-Nord
10. Juli 2017
Unterschrift: .....
AV | LVB | BM | KÄ | HA | OA | BA | EB

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über Amt Usedom-Nord / Bauamt
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.151.2 / 105/17
Datum: 06.07.2017

Ihr Zeichen
610-17-032

Ihr Schreiben vom
06.06.2017

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 15.06.2017)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (1,62 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 15 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Sondergebiete, die der Erholung dienen, dar.

Die Gemeinde Zinnowitz hat gemäß Ziel 3.2.4 (1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen und ist laut 4.1 (3) RREP VP grundsätzlich als Standort für Wohnbauflächenentwicklungen geeignet. Der Planbereich liegt am Stadtrand, direkt an der Bundesstraße 111 und ist aus raumordnerischer Sicht nur bedingt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Die geplante siedlungsstrukturelle Entwicklung der städtebaulichen Randlage sowie die zusätzliche Kapazität der Wohneinheiten sind vor dem Hintergrund der innerörtlichen Potentiale (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzulegen und zu begründen. Die Ebene des Flächennutzungsplans kann als geeignetes Instrument für eine Begründung hinzugezogen werden.

Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sowie Trinkwasser. Bei der Bauleitplanung sind für den betroffenen Bereich die Belange 3.1.3 (4) RREP VP der Tourismusräume, 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichtigen.

Unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der zuvor genannten Belange kann der Bebauungsplan Nr. 36 mit den Erfordernissen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Däubner

Von:	Dorothea.Winter@staluvp.mv-regierung.de
Gesendet:	Dienstag, 14. Juli 2015 11:26
An:	luebcke@upeg-trassenheide.de; schipp@upeg-trassenheide.de
Cc:	Markus.Wuttig@staluvp.mv-regierung.de
Betreff:	BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz "Ferienhausgebiet am Hafen"
Anlagen:	map_BBP36ZinnowitzFerienhausgebietamHafen.pdf

BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen"

Sehr geehrte Frau Däubner, sehr geehrte Frau Schipp,

Sie baten um Stellungnahme zum B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen". Als für den Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend § 83 Abs. 1 LWaG zuständige Behörde nehme ich wie folgt Stellung:

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee **2,90 m NHN**

Zinnowitz / Achterwasser / Krumminer Wiek **2,10 m NHN**

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen zwischen 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf", welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin" die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser/Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.

Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Seitens des StALU Vorpommern wird deshalb zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),

- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).

- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Durch die mit dem B-Plangebiet in Zusammenhang stehende Bauausführung (Zufahrt, Materialtransporte, etc.) ist eine Beeinträchtigung des Deiches auszuschließen. Ich weise daraufhin, dass sich die Benutzung der Deiche gemäß § 84 Abs. 5 LWaG nach § 74 LWaG richtet. Hiernach ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen sind insbesondere das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten. Die Wasserbehörde kann Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen des Deiches genehmigen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden und entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Außerdem ist gemäß § 89 Abs. 1 LWaG die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserbehörde vor ihrer Entscheidung an (§ 118 Abs. 3 LWaG).

Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG).

Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes (Flächeninanspruchnahme für zukünftige Deichertüchtigung) ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (inklusive etwaig geplanter Niederschlagswassereinleitungen).

Unter der Bedingung, dass die Deichverteidigung und –unterhaltung (zukünftiger Deichschutzstreifen) des ertüchtigten Deiches über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet wird, kann die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches errichtet werden (Hinweis: Im Lageplan hat die geplante Erschließungsstraße lediglich einen Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze.)

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea Winter

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Däubner

Von: Teichert, Corina <Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de>
Gesendet: Dienstag, 28. November 2017 14:11
An: 'Däubner'
Cc: Conrad, Hans-Joachim
Betreff: AW: BP 36 Zinnowitz - Anfrage zur Zufahrtsregelung [Auf Viren geprueft !]
Anlagen: BP 36 ZW.PDF; Bekanntm. Aufstell. BP 36 Zinnowitz.pdf

Sehr geehrte Frau Däubner,

bezugnehmend auf Ihre Email möchte ich im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfs des B-Planes seitens der Straßenbauverwaltung folgende Hinweise geben:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes (meine Stellungnahme vom 16. März 2016) wurde aufgezeigt , dass der Bebauungsplan Nr. 36 über die gemeindliche Hafenstraße, die bei km 1.195 im Abschnitt 200 rechtsseitig innerhalb der Ortsdurchfahrt Zinnowitz an die B 111 anbindet, verkehrlich erschlossen wird.
Der B-Plan erstreckt sich rechtsseitig entlang der Bundesstraße von ca. km 1.000 – ca. Km 1.065 im Abschnitt 200 innerhalb der Ortsdurchfahrt Zinnowitz. Die an dieses B-Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage kann über zwei nicht befestigte „Zufahrtsmöglichkeiten" rechtsseitig zur B 111 bei ca. km 1.060 und bei ca. km 1.150 angefahren werde, wobei die verkehrliche Erschließung über die gemeindliche Hafenstraße gesichert ist. Eine weitere unbefestigte „Zufahrtsmöglichkeit" bei ca. km 1.005 führt zum neu ausgewiesenen B-Plangebiet. (derzeitig Wiese)
Ich gehe hier nicht von vorhandenen Zufahrten aus, da diese nur augenscheinlich vorhanden und nicht als solche ausgebaut und entsprechend befestigt wurden.
Im Zuge der B-Planung sollte seitens der Gemeinde hier eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung aller anliegenden Grundstücke, ausgehend vom B-Plangebiet bis zur Hafenstraße, angestrebt werden.
Der Bekanntmachung entnehme ich, dass die bisher als Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Flächen in ein Wohngebiet umgewidmet werden.
Es handelt sich nunmehr um die verkehrliche Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes, so dass davon auszugehen ist, dass bei direkter Erschließung zur Bundesstraße wiederum eine gemeindliche Straße neu an die Bundesstraße angebunden wird.
Dabei ist aus Sicht der Straßenbauverwaltung zunächst zu prüfen, inwieweit vorhandene öffentliche Straßen zur verkehrlichen Erschließung neu hinzukommender Gebiete genutzt werden können. Dies ist in diesem Fall über die Hafenstraße möglich.

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist eine Erschließung über die Hafenstraße für alle vg. Grundstücke ausreichend, zweckmäßig und für die Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar.

Die B 111 ist der Verbindungsstufe II für eine überregionale Straßenverbindung zugeordnet und gilt als Hauptachse für die touristische Erschließung der Insel Usedom. Die Verkehrsbelastung auf der B 111 in der OD Zinnowitz ist mit ca. 11.000 Kfz/24 h als hoch einzustufen.
Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind zusätzliche Kreuzungspunkte zu vermeiden, da jede Stelle im Straßennetz, an der Verkehrsströme zusammenfließen oder sich kreuzen, für den Verkehrsteilnehmer einen Bereich mit einem hohen Gefahrenpotential und eine Beeinträchtigung des Verkehrs darstellt.
Ein gfls. neue Anbindung an die B 111 habe ich in dem für den Einzelfall notwendigen und angemessenen Umfang auf Grundlage eines Leistungsfähigkeitsnachweises, der mir durch die Gemeinde vorzulegen ist, zu beurteilen. Der Ausbaustandard wäre entsprechend der RASt 06 festzulegen.
Unter Berücksichtigung der vg. Punkte sowie der zukünftigen Nutzung des B-Plangebietes unter Beachtung der jetzt schon sehr problematischen Verkehrssituation im Verlauf der Bundesstraße in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten ist jedoch auf eine zusätzliche direkte Anbindung an die Bundesstraße zu verzichten, da die Erschließung über das vorhandene öffentliche Netz, hier die Hafenstraße mit Anbindung an die Bundesstraße, gesichert ist.

Eine weitere direkte Anbindung an die B 111 würde den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße weiter beeinträchtigen und die ohnehin schwierige Verkehrssituation weiter verschärfen. Demzufolge gehe ich davon aus, dass weitere Erschließungsmöglichkeiten über die Hafenstraße, auch unter Berücksichtigung des Alleenschutzes, geprüft und letztendlich auch realisiert werden.

Eine Nutzung vorhandener befestigter privat genutzter Zufahrten über Nachbargrundstücke innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt wäre eigenverantwortlich durch die Gemeinde zu prüfen, wobei hier privatrechtliche Belange (Überfahrtsrecht, Änderung des Ausbauzustandes ...) zu berücksichtigen sind. Gfls. wäre eine bauliche Veränderung dieser Zufahrt im Anbindebereich an die Bundesstraße aufgrund der geänderten Nutzung unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße erforderlich. Eine rechtliche Regelung wäre insofern problematisch, da mehrere Privateigentümer (sofern hier die Wohngrundstücke des B-Plangebietes in Privatbesitz übergehen) betroffen sind und die Mitnutzung längerfristig zu regeln ist. Dem Straßenbauamt ist in diesem Fall nachzuweisen, dass die Erschließung über eine vorhandene privat-rechtliche Zufahrt entsprechend längerfristig gesichert ist.
Ein allgemeines Wohngebiet sollte jedoch vorzugsweise über eine öffentliche Zufahrtsstraße in der Baulast der Gemeinde, in diesem Fall wie bereits ursprünglich vorgesehen mit Anbindung an die Hafenstraße, verkehrlich erschlossen werden.

Bitte beachten Sie auch die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben entsprechend gesetzlicher Vorschriften, wobei bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 111 zu berücksichtigen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Corina Teichert
Straßenverwaltung

Straßenbauamt Neustrelitz
Dienstsitz An der Fasanerie
Postfach 1246, 17222 Neustrelitz
Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz
Tel.: 03981 460-311 **Fax:** 03981 460-190
E-Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de **Website:** strassenbauverwaltung.mvnet.de

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin

Eing. 12.7.17

Fr. Adrion

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

Aktenzeichen: **02756-17-46**

Datum: 05.07.2017

Antragsteller: Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Grundstück: **Zinnowitz, ~**

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück:	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V hier: Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben des Amtes Usedom-Nord vom 06.06.2017 (Eingangsdatum 08.06.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2017
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz.

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, **soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.**

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Ergänzung sowie der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung (FNP).
   Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 wurde im FNP als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 36 soll als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 36 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.
   Die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 36 befindenden Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz in ein Wohngebiet umgewidmet.
2. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 grenzt im Norden an die viel befahrene Bundesstraße B 111. Der Schutzbedürftigkeit des entstehenden Wohngebietes WA Rechnung tragend, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zwingend mit den bestehenden sowie mit den zu erwartenden Lärm- und Geruchbelästigungen auseinander zu setzten und bei Erfordernis die Ergebnisse in die Planung auf zu nehme.
3. Die Bezeichnung des B-Planes Nr. 36 lautet: Wohngebiet am Hafen. Der Namensgeber „Natursegelhafen Stöhr-Laacke" liegt in einiger Entfernung südöstlich davon.
   Der erforderlichen Anstoßwirkung dienend, sind Überlegungen anzustellen, eine Bezeichnung für den B-Plan Nr. 36 zu wählen, welche einen genaueren örtlichen Bezug zum Inhalt hat.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:
Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u.

2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.1.3. SB Baudenkmalpflege
Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2. SG Naturschutz
Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft
Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

3.1.2. SB Immissionsschutz
Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238
Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.
Gem. des vorliegenden Beschlusses über die Aufstellung des o.g. B-Planes ist für das weitere Verfahren die Erstellung einer schalltechnischen Begutachtung (insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms) geplant.
Diese ist der unteren Immissionsschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung vorzulegen,

3.2. SG Wasserwirtschaft
Bearbeiter: Herr Wegener; Tel.: 03834 8760 3260
Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben mit folgenden Hinweisen zu.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzonen der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden.Angaben zu den rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen können dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Internet unter **http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas** entnommen werden.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum
Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410
Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

5. **Straßenverkehrsamt**

5.1. **SG Verkehrsstelle**

Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

- Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.
  Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

  Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

  - die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und
  - eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Brehmer
Sachgebietsleiter

EINGEGANGEN
Amt Usedom-Nord
12. Juli 2017
Unterschrift:
AV | LVB | BM | KÄ | HA | OA | BX | EB

Verteiler
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: **Anklam, Leipziger Allee 26**
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

EINGEGANGEN
Amt Usedom-Nord
01. Aug. 2017
Unterschrift: .....
AV | LVB | BM | KÄ | HA | OA | BA | EB

Aktenzeichen: **02756-17-46** Datum: 28.07.2017

Grundstück: **Zinnowitz, ~**

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.07.2017 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.
Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan „Wohngebiet am Hafen" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und

Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Sollten die vorgesehenen Nutzungen zu einer Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus führen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Es ist eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.
In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).
Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG befindet sich seit dem 1.7.2012 entsprechend § 6 des NatSchAG M-V in der jetzt gültigen Fassung bei den unteren Naturschutzbehörden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:
- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.
wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.
wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter
Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter
http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm.
Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter
http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter