

# Ostseebad Zinnowitz

## Bebauungsplan Nr. 44

### „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

Umweltbericht mit integriertem  
Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und  
Artenschutzrechtlicher Potentialanalyse  
Vorläufige Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Auslegungsexemplar 18.07.2024 - 23.08.2024

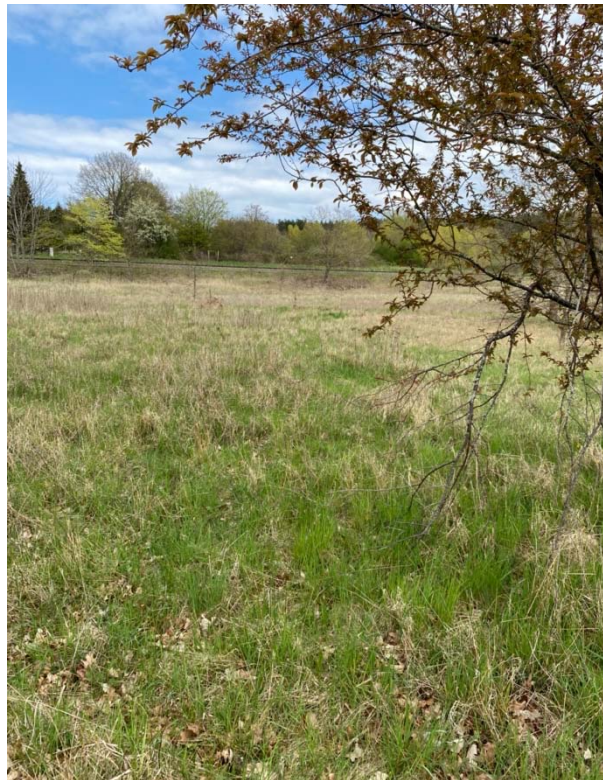


Foto: Mitte Plangebiet, Blick nach Norden

März 2024

## Inhalt

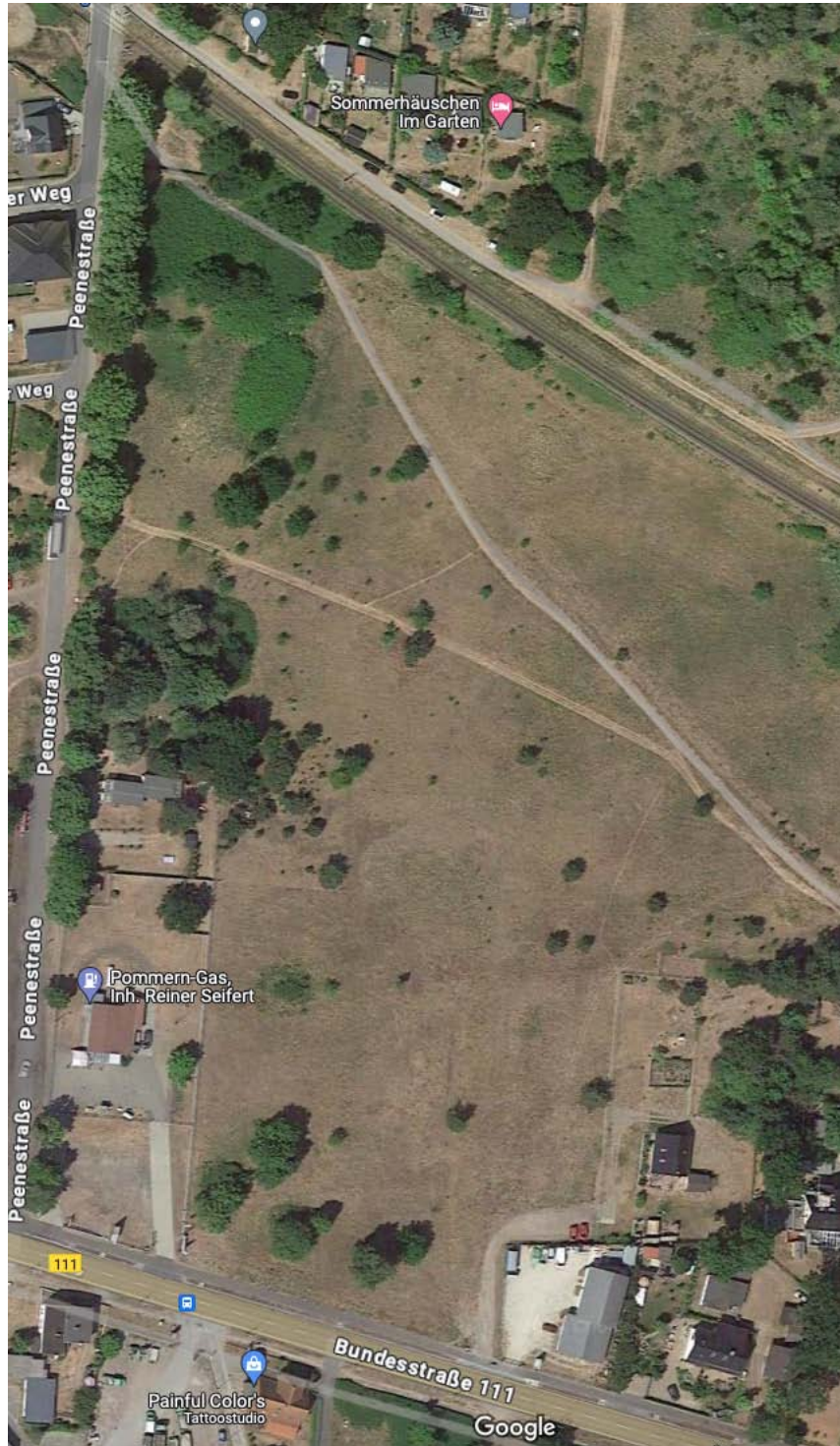
1	Einleitung .....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	6
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen.....	6
1.1.2	Verkehrerschließung .....	6
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....	7
1.2.1	Fachpläne.....	7
1.2.2	Fachgesetze.....	8
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V.....	10
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	10
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	11
2.1	Lage.....	11
2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	13
<b>Biota</b>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.2	Schutzgut Pflanzen .....	13
<b>Biota</b>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.3	Schutzgut Fläche .....	15
2.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel .....	16
2.5	Schutzgut Wasser.....	16
2.6	Schutzgut Luft / Klima .....	18
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	18
2.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	18
2.9	Schutzgebiete.....	18
2.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern.....	19
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	20
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	21
3	Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung .....	21
3.1	Schutzgut Tiere.....	21
	Folgt nach Erstellung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse.....	21
3.2	Schutzgut Pflanzen .....	21
	Ergänzung folgt .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3	Schutzgut Fläche .....	21
3.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel .....	21
3.5	Schutzgut Wasser.....	22
3.6	Schutzgut Luft / Klima .....	22
3.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	22

3.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	23
3.9	Schutzgebiete.....	23
3.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern.....	23
3.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	23
3.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	23
4	Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	24
3.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	24
3.3	Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren.....	24
3.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben.....	24
3.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	24
3.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	25
3.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	25
3.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	25
3.3.6	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	25
3.3.7	Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	25
3.3.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete .....	26
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	26
4.1	Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	26
4.1.1	Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	26
4.1.2	In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten .....	27
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag).....	27
4.2.1	Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen.....	27
4.2.1.1	Biotoperfassung .....	28
4.2.1.2	Textliche Festsetzungen .....	28
5	Kompensationsmaßnahmen .....	29
5.1	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	29
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	29
Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ Umweltbericht, LFB		3

6.1 Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle .....	29
7 Zusätzliche Angaben .....	29
7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	29
7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans .....	30
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
7.4 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden .....	31
Anlage.....	31
Fachbeitrag Artenschutz.....	31
Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat mit Beschluss vom # die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ (nachfolgend B-Plan Nr. 44) aufgestellt.



Luftbild mit Umgebung (Google maps)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der B 111 östlich des Abzweigs „Peenestraße“ und umfasst die Flurstücke Ostseebad Zinnowitz, Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstück: 6/7 (teilweise) und 7/2.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,1ha.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

### 1.1.1 Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der historischen Ortslage der Gemeinde Zinnowitz. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich der B 111. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

#### Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes		20.901 m <sup>2</sup>
davon Nettobauland, gesamt		15.982 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	2.335 m <sup>2</sup>	
Grünfläche A	1725 m <sup>2</sup>	
Grünfläche B	472 m <sup>2</sup>	
Grünfläche C	387 m <sup>2</sup>	
Grünflächen gesamt		2.584 m <sup>2</sup>

### 1.1.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B111.

Die Zufahrt ins Plangebiet soll ausschließlich über die „Peenestraße“ erfolgen. Etwa auf Hälfte der Straßenlänge zwischen der Einmündung der Gemeindestraße auf die B 111 „Ahlbecker Straße“ im Süden sowie dem Übergang der Straße über die Bahnlinie im Norden soll die Zufahrt, die die Bezeichnung Planstraße A trägt, über das Flurstück 67 ins Baugebiet angelegt werden.

Die interne Haupteerschließung des Plangebiets, Planstraße B, kreuzt innerhalb des Gebiets die Plangebietszufahrt und übernimmt den gesamten ein- und ausgehenden Verkehr. Die Anliegerstraße, die parallel zur Peenestraße verläuft, endet im Norden wie im Süden in Wendeanlagen.

Die Verkehrsflächen, ausgebildet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, beider Planstraßen haben jeweils eine Breite von 8,00 m und sollen sämtliche erschließungsnotwendigen Einbauten enthalten.

### Fußgänger und Fahrradfahrer

Der fußläufige Verkehr innerhalb wird intern über die allgemeinen Verkehrsflächen geführt. Südlich des Plangebiets verläuft entlang der B111 ein gemeinsamer Rad- und Fußweg.

### Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen an der B 111 unmittelbar vor der Plangebietsgrenze.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Fachpläne

#### Regionaler Raumentwicklungsplan (RREP) Vorpommern

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes mit Tourismus- und Siedlungsschwerpunkt, jedoch außerhalb eines Vorranggebietes „Naturschutz- und Landschaftspflege“ wo dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

#### Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wird für das gesamte Land aufgestellt. Ortsbereiche wie auch hier sind jedoch weitgehend ohne Bewertungen.

#### Erste Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Planungsregion Vorpommern 2009

Aufgabe des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans ist, die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des Schutzzgutes Mensch darzustellen. Die örtlichen Erfordernisse sind von den Gemeinden zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen in Landschaftsplänen darzustellen, so z.B. in Karte III (s.u.) die Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen.

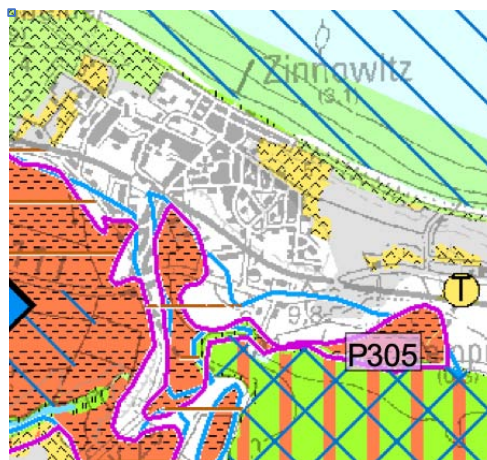


Abb.1: Karte III GLP (Plangebiet markiert)

Jedoch auch hier sind die Ortsbereiche weitgehend ohne Festsetzungen.

### Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist gemäß dem Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Jedoch ist es von Wohngebieten im Norden und Osten umgeben sowie im Süden von einer gemischten Baufläche begrenzt. Aufgrund seiner umschlossenen Lage und Größe kann es als Außenbereichsfläche im Innenbereich betrachtet werden.

### Landschaftsplanung

Das Gemeindegebiet wird umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Usedom und angrenzender Festlandgürtel am Peenestrom zwischen Klotzow und Spandowerhagen“. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Zielen des LSG ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet enthält keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

### 1.2.2 Fachgesetze

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich( ...)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der



gesetz - NatSchAG M-V)		Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissionschutzgesetz Bundesimmissionschutzverordnungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesbodenschutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung / AbfBodSchZV MV	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls

		auszugleichen
Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Landeswaldgesetz – LWaldG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	

Tab.2: Rechtsgrundlagen

### 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Merkmale und Größe des Projektes wird analog zum Planverfahren ein vollständiger Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag (u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung und ggf. einer Art-zu-Art-Erfassung der möglicherweise betroffenen Tiergruppen „Vögel“ und „Reptilien“ erarbeitet.

#### Untersuchungsraum

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen

sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet als Einzelnes ersichtlich ist.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Licht- und Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird der Untersuchungsraum ggf. über die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans ausgedehnt und umfasst den südlich angrenzenden Straßenraum (B111).

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 2.1 Lage

Das Stadtgebiet erstreckt sich bis zur Ostseeküste im Norden und bis zum Achterwasser im Süden. Als Ostseebad auf der Insel Usedom befindet sich Zinnowitz im Landkreis Vorpommern- Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Der Ort ist der Verwaltungssitz des Amtes Usedom-Nord, dem weitere vier Gemeinden angehören. Das Ostseebad hatte mit Stand vom 31.12.2022 4.194 Einwohner. Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 889 Hektar.

Die Planfläche liegt direkt an der verkehrsreichen B111. Sie erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welches die polnische Stadt Swinemünde mit Usedom vernetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Gleisstrasse der Inselbahn,
- im Osten von überwiegend unbebautem Wiesenraum,
- im Süden von der „Ahlbecker Straße / B 111“,
- und im Westen von der „Peenestraße“

Die ca. 2,1 ha große Fläche wird derzeit nicht intensiv genutzt. Es queren sie mehrere fußläufige Pfade und ein alter Landweg von Osten in den ursprünglichen Dorfkern.



Foto : Plangebiet/Mitte



Foto : Plangebiet/Süden





Foto : Plangebiet/Norden

Das Gelände liegt zwischen 1,20 m und 4,20 m DHHN.

Die nördliche Begrenzung des Planungsbereichs stellen die Gleistrassen der Inselbahn und die dahinterliegenden Kleingartenparzellen dar. Diese wiederum grenzen unmittelbar an ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern. Die Inselbahn verbindet Usedom auch mit dem Festland.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Bundesstraße B 111 dar. In diesem Bereich findet sich außerdem ein kleines Gewerbegebiet. Im Westen entlang der Peenestraße befindet sich eine Wohnsiedlung mit Reihen-, Mehrfamilien- und freistehende Einfamilienhäusern.

Die Entfernung des Plangebietes vom alten Ortskern Zinnowitz beträgt ca. 500 m, bis zum Strand sind es ca. 1.300 m Luftlinie.

## 2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Ergänzung folgt

## 2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. Im Plangebiet sind dies wahrscheinlich Buchenwälder im Übergang zu Niederungswäldern mit Erlen (vergl. GLRP Karte 2). Real stellt sich die Fläche überwiegend als Brache mit jungen Kiefern, Gräsern und wenigen Kräutern dar.

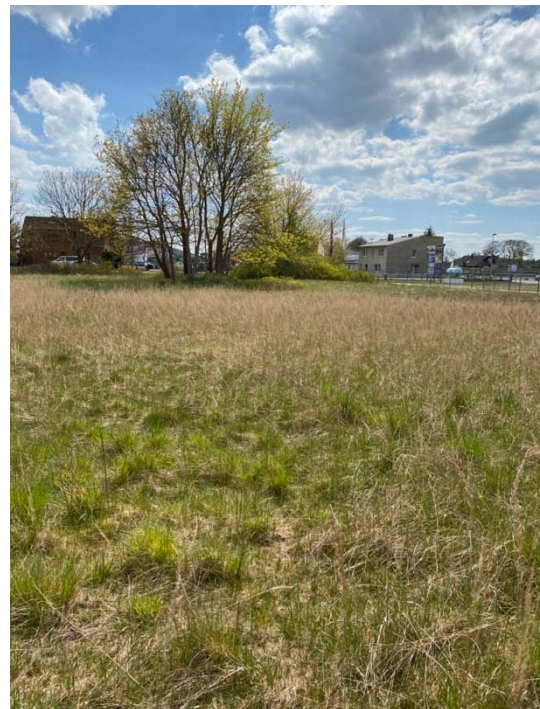


Auf Teilen der Fläche kommt Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*) an mehreren Stellen auf und bildet aufgrund des fortgeschrittenen Bewuchses einen Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT). Ggf. sind die Bäume schon so groß, dass sie in einer Höhe von 1,30 m einen Umfang von über 1,00 m aufweisen und somit gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen.

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des beseitigten Baumes von 1:1 bis 1:3.

Bei der Kompensation besteht eine Pflanzpflicht im Verhältnis von 1:1. Für darüber hinaus gehende Kompensationsumfänge besteht ein Wahlrecht, ob eine Ersatzpflanzung oder eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Einzelheiten regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2017

Fotos Vegetation:





Die Kartierung erfolgt auf Grundlage der „Kartierung für Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2013).

Ergänzung folgt

An der Peenestraße im Wirkungsbereich der Planstraße A befindet sich eine Baumreihe. Ges. geschützte Alleen, § 19 NatSchAG M-V\* - Schutz der Alleen (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

### 2.3 Schutzgut Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklung auf bereits genutzten sowie nachzuverdichtenden Flächen stattfinden (vergl. Kap.1.2.2)

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier bedeutend)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier sehr gering)

herangezogen werden.

Nach Durchführung der Planung werden Teile der Flächen versiegelt sein. Davon werden jedoch einige Bereiche durch wasserdurchlässige Beläge mit Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ Umweltbericht, LFB

Direktversickerung aufgewertet und ein großer Teil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

#### 2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet weist im Norden etwas größere und sonst nur sehr geringe Höhenunterschiede auf.

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Ursprünglich befand sich innerhalb der Plangebietsgrenzen vermutlich Weideland mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit, in jüngerer Zeit jedoch unterlag die Fläche keiner wesentlichen landwirtschaftlichen Nutzung mehr.

Der weitgehend natürlich gewachsene Boden besteht aus gemischtkörnigen Sanden sowie humosen Beimengungen. Unterschiedliche Körnungen bis zur Geschiebegröße werden vermutlich erst in größerer Tiefe angetroffen.

Oberboden ist nur sehr wenig anzutreffen.

Das Plangebiet liegt in Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (vergl. GLRP Karte 4).

Im Zuge des Planungsfortschrittes wird ein Bodengutachten erstellt.

#### Altlasten / Kampfmittel

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel ist derzeit noch keine Aussage zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) erhältlich. (Quelle: FNP)

#### 2.5 Schutzgut Wasser

##### Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

Das Plangebiet unterliegt einer mittleren Hochwassergefahr durch das Achterwasser.

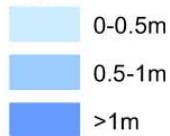


Abb. #: mittlere Hochwassergefahr

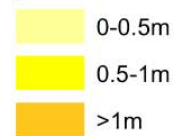
### Legende:

#### Wassertiefen bei HW200 [m] (äußerer Küstenbereich)

ungeschützte Gebiete



geschützte Gebiete



 Grenze der Überflutungsfläche  $HQ_{\text{extrem}}/HW_{\text{extrem}}$

Das  $HW_{\text{extrem}}$  repräsentiert einen Wasserstand, der sich aus der Addition eines Hochwassers mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraums (MSLR 2011-2020) und dem Klimazuschlag (50cm) ergibt.

Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit LUNG 2019  
Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

Grundwasser

Schutzwürdigkeit des Grundwasser aufgrund der Schutzfunktion der Deckschichten Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (vergl. GLRP Karte 6).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone. Es befindet sich auf der Grenze zwischen Trinkwasserschutzzone II und Trinkwasserschutzzone III.

Ergänzung folgt

Abwasser



Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde angeschlossen (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom).

## 2.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Ostseebad Zinnowitz ist großräumig dem Küstenklima zugeordnet. Aufgrund der bereits gemäßigten atlantischen Einflüsse gehört die Region mit Niederschlägen von durchschnittlich ca. 600 mm insgesamt zu den niederschlagsärmeren Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

## 2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Im Bereich der vielfach ebenen Grundmoränenflächen, zu denen der Geltungsbereich zählt, haben sich nach dem Abschmelzen des Eises etliche Seen oder andere landschaftsbildprägenden Formen gebildet, jedoch waren/sind solche innerhalb des Plangebietes oder im nahen Umfeld nicht vorhanden, sodass die Fläche wenige wertvolle Bildelemente (z.B. Bäume) besitzt.

## 2.8 biologische Vielfalt, Biototypen, Biotope

Die biologische Vielfalt umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme)

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch verschiedene Gräser- und Gehölzflächen. Aufgrund der Auflassung ist ein Großteil der Fläche von Ruderalisierung geprägt.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die erfassten Biotope des Untersuchungsgebietes samt Biotopwert und Flächenausprägung:

Ergänzung folgt

## 2.9 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ (NP 5) sowie in direkter Nachbarschaft zu bedeutenden Schutzgebieten internationaler und nationaler Bedeutung:

- FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ EU-Nummer: DE\_2049-302, ca. 600 m südöstlich und „Dünengebiet bei Trassenheide“, DE 1849-301, ca. 3 km nordwestlich,
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, EU-Nummer: DE\_1949-401, ca. 450 m südlich,
- Naturschutzgebiet „Streckelsberg“ NSG 260, ca. 5 km südöstlich, Insel Görmitz, NSG 323, ca. 5 km südlich,
- Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ LSG 082 rings um den Siedlungskern.



Biotopverbundbereiche liegen nicht vor.

## 2.10 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

Mögliche Wechselwirkungen unter den Schutzgütern können im Rahmen der Planungen wie folgt ausgeprägt sein:

Legende:

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- ° evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungs- fähig bzw. -würdig
- + nicht betroffen wg. Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Planung

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	+ - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	- - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- - -
Speicher- und Reglerfunktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - - ° - - -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust (Nutzungsumwandlung, Versiegelung) und Zerschneidung von Fläche: Erholungsfunktion	-

	Biotop- und Lebensraumfunktion Speicher- und Pufferfunktion Regional- und Geländeklima Landschaftsbild	- - - -
Luft Lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	°
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	°  -  °
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	°
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - °

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

## 2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Der Geltungsbereich liegt am touristischen Insel-Hauptweg B111.

Der Planbereich ist zwar derzeit unbewohnt, dient jedoch geringfügig zu Naherholungszwecken.

### Verkehrsgefährdung

Die B 111 lädt wegen ihres geraden Verlaufs grundsätzlich zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten ein, doch kollidiert dies hier eher selten mit den übrigen Anforderungen an den Straßenraum wie der fußläufigen Querungen oder Fahrradverkehr.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der B 111 liegt eine geringfügige Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet derzeit nicht statt.

### Besonnung

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besonnt.

### Erholung / Freizeit

Wesentliche Erholungsnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes nicht statt.

### Störfallbetriebsbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.

Somit sind Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes

für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV)) nicht zu erwarten.

Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass zukünftige Unternehmen radioaktive Komponenten einsetzen.

## 2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

## 3 Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

### 3.1 Schutzgut Tiere

Folgt nach Erstellung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse

### 3.2 Schutzgut Pflanzen

Die zu entnehmenden Gehölze werden gemäß gesetzlichem Baumschutz kompensiert.

Ergänzung folgt

Mit dem zukünftigen Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Pflanzen erfährt das Schutzgut Pflanze innerhalb des Geltungsbereiches eine gesteigerte Artenvielfalt.

Ergänzung folgt

### 3.3 Schutzgut Fläche

Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

Gebäude- und Erschließungsflächen der Planung machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus, doch wurde im städtebaulichen Gesamtzusammenhang eine verträgliche Dichte der Bebauung herausgearbeitet.

### 3.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel

Der Boden ist nicht ansprechbar als „Schutzwürdiger Boden“ (§ 2 BBodSchG), als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“, als „Biotopentwicklungspotenzial“ (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion“.

Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen ggf. zum Tragen. Da die Gesamtfläche und Schichtdicke konkret nicht zu prognostizieren ist, muss die Abtragstärke vor Beginn der Baufeldfreimachung ermittelt werden.

Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bezeichnen und in der Gesamtbetrachtung ist der baulichen Nachverdichtung zugunsten des Schutzgutes Boden vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenraum der Vorrang zu gegeben.

### 3.5 Schutzgut Wasser

#### Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

#### Regenwasser

Die Auswirkungen des Regenwassers wurden in Bezug zur jetzigen Planung noch nicht prognostiziert.

Ergänzung folgt

#### Grundwasser

Baubedingt: Wasserhaltung der Baugruben, falls die Gebäude unterkellert sind.

Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten in kurzer Zeit reversibel und somit nicht eingriffsrelevant.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

Ergänzung folgt

#### Abwasser

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen etc.) ist auf den Grundstücken zu versickern.

Gesamt betrachtet ist der Einfluss des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser nicht signifikant negativ zu bewerten.

### 3.6 Schutzgut Luft / Klima

Die zukünftigen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und unterstützen dadurch die Frischluftproduktion.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Trotz der verkehrlichen Belastung der B 111 kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Mit der Überbauung des Plangebietes entfallen keine signifikanten ortsklimatisch wirksamen Strukturen. Mit der Neuplanung von Grünflächen bzw. Pflanzung von Bäumen wird der Luftausstoß gegenüber den derzeitigen Verhältnissen relativ stabil gehalten.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die energetische Emissionszunahme führen bei der Durchführung der Planung zu keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

### 3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Planvorhaben wird durch die städtebaulich geordnete Bebauung und die gliedernde Begrünung für viele Menschen positive Auswirkungen auf den nahen Landschaftsraum erwirken. Daher wird von dem Vorhaben keine erhebliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Planung als geringfügig betrachtet, da direkt angrenzend bereits baulich vorgeprägte Bereiche bestehen. Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### 3.8 biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope

Auf Grundlage der Erfassungen der Biotope sowie bestimmter Tierarten / -gruppen im Sommer 2024 wird die Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen dargelegt.

Geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereiches bleiben unbeeinträchtigt, da jeweils ausreichend Abstand zum Plangebiet besteht.

Bei Umsetzung der Planung werden die Biotope vollständig beseitigt. Es sind jedoch vermutlich keine signifikant negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Umfeldes oder benachbarte Biotope zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der im Geltungsbereich vorherrschenden Biotoptypen im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der zukünftigen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Ergänzung folgt

### 3.9 Schutzgebiete

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der nahegelegenen nationalen und internationalen Schutzgebiete einschl. geschützter Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Vertiefende Voruntersuchungen sind aufgrund der gegebenen Distanzen (> 300 m) nicht erforderlich

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind weitere bedeutende internationale und nationale Schutzgebiete ausgewiesen.

Sie werden jedoch durch die Wirkfaktoren des Planvorhabens nicht berührt.

### 3.10 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Durch das Vorhaben ergeben sich kaum Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden (s. Kap. 2.10)

Die detaillierten Ausführungen zum Grad der Betroffenheit erfolgen ggf. in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgutuntersuchung.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### 3.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die gegenseitige Verschattung innerhalb eines Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden, was aufgrund der geplanten Gebäudekubatur gewährleistet ist.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der B 111 liegt eine geringfügige Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet derzeit nicht statt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgehen werden.

### 3.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter



Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

4 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gehölz- und Offenlandbereiche würden der Sukzession unterliegen.

Die Brachfläche würde vermutlich zunächst auch weiterhin brach liegen. Wahrscheinlich würden sie mittelfristig einer anderen Nutzung übergeben werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist eine Bebauung eines in der Vergangenheit unbebauten Gebietes geplant.

Dadurch werden Versickerung, Frischluftbildung und Lebensraum geringfügig reduziert. Die Auswirkungen sind aber marginal und können kompensiert werden.

Die vertiefenden Darstellungen zum Umweltzustand und zu den Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der Planungen werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, doch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zum Tragen kommen werden.

4.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren

4.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Das Gebiet ist unbebaut.

4.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Ziel ist die optimale Ausnutzung des Geltungsbereiches unter Wahrung der ortsüblichen Parameter und damit die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden, was indirekt auch den Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die Installation von Solarenergie

oder Nutzung anderer regenerativer Energien nicht aus.

Ein Teil der Dachfläche könnte dann für die Installation von Solarenergie vorbereitet werden und vertikale Fläche können zusätzlich als Vegetationsbereiche genutzt werden.

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

Das Aufkommen und Bewerten von Emissionen der vorgenannten Quellen wird jeweils den betroffenen Schutzgütern oder Sachkapiteln zugeordnet.

#### 4.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Die rechtsordnende Grundlage bildet das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012.

Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Ziel des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist auf Basis einer fünfstufigen Abfallhierarchie (§6 KrWG) und ihre Umsetzung im bisherigen Grundpflichtenmodell (§§6-8 KrWG). Die neue Hierarchie legt die grundsätzliche Stufenfolge aus Abfallvermeidung, Wiederverwendung, Recycling und sonstiger, unter anderem energetischer Verwertung von Abfällen und schließlich der Abfallbeseitigung fest. Vorrang hat die jeweils beste Option aus Sicht des Umweltschutzes. Dabei sind neben den ökologischen Auswirkungen auch technische, wirtschaftliche und soziale Folgen zu berücksichtigen.

#### 4.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt Keine der geplanten Nutzungen stellt ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt dar.

#### 4.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungsstrukturen und kulturellen, gastronomischen oder kommerziellen Angeboten der Nachbarschaft sind zu erwarten und beabsichtigt.

Für die angrenzenden Gebiete existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. In der überwiegenden Mehrheit zielen die Festsetzungen dieser Pläne auf eine gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzung ab.

Das geplante Vorhaben stellt keine Kumulierung der Wirkfaktoren benachbarter Plangebiete dar.

#### 4.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die zukünftig eingesetzten Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen, werden erst in der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgelegt. Eine Inbetriebnahme der Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt mängelfreie

Prüfungsbescheinigungen aller technischen Gewerke (TÜV/ ZÜS, Behördenabnahmen, Prüfstatiker, etc.) voraus.

#### 4.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Für die in Kap. 2.9 beschriebenen nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete

- FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“  
EU-Nummer: DE\_2049-302
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, EU-  
Nummer: DE\_1949-401

besteht kein Grund zur maßgeblichen Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

### 5.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Für die Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen LUNG 2013.

Die Pflanzenlebensräume werden durch eine Begehung Mai 2024 erfasst.

Des Weiteren erfolgt eine Analyse des Potentials geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten) mit der Empfehlung von diversen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Nachfolgende Bemessung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018.

Für das Bebauungsplangebiet werden sämtliche Gehölzstrukturen in einem Lageplan erfasst.

**Ergänzung folgt**

Maßnahmen gegen nachteilige Emissionseinwirkungen als Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse werden noch konzipiert.

#### 5.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Minimierung und der Ausgleich der negativen Eingriffsfolgen werden im Plangebiet durch nachfolgende Maßnahmen angestrebt.

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe
- Aufbau von Grünstrukturen
- Schaffung von kleinen Lebensräumen mit einem saisonal durchgängigen Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tiere (Hecken)
- Pflanzgebote
- **Anreicherung mit künstlichen Lebensstätten für Tiere**

Weiterhin:  
baubedingt

- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben

#### betriebsbedingt

- keine Pflanzenschutzmittel in den Grünflächen
- für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig
- versickerungsfähige Beläge einsetzen
- Restflächen bepflanzen
- Fassaden begrünen, ggf. Rankhilfen errichten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch schattige Plätze

#### betriebs- und anlagenbedingt

- keine Kiese/Schotter/Splitt zur Verwendung als Zierauflage
- Zur Beleuchtung der Außenanlage, Straßenbeleuchtung, etc. mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheueffekten bei Fledermäusen führen.
- Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anbringen, in Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mit zu planen.

Großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) können Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auslösen (Vogelschlag).

Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen wie:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen (horizontale / vertikale Streifen, gepunktete Linien, individuelle Muster, Sandstrahlungen).
- Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen).
- Vermeidung von Durchsichten und Korridoren.

#### 5.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht der Grundstücksverfügbarkeit durch den Eigentümer stehen weitere Standorte nicht zur Prüfung an.

#### 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)

Von der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen. Die geplante Bebauung führt durch Nachverdichtung und Neuversiegelung zu einem Verlust (nicht öffentlicher) Freiflächen mit Gehölzbeständen.

##### 5.2.1 Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt gemäß

§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung ist ggf. dennoch zulässig.

Für die Eingriffsregelung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018 zu beachten.

Ergänzung folgt

#### 4.2.1.1 Biotoperfassung

Ergänzung folgt

#### 4.2.1.2 Textliche Festsetzungen

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Ggf. folgen Angaben zur Leuchtmittelverwendung sowie weitere Textliche Festsetzungen.

#### Pflanzlisten

1) Feldhecken Nord und Süd  
Brombeeren (Rubus fruticosus agg.)  
Büschelrose (Rosa multiflora)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Hasel (Corylus avellana)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Öhrchenweide (Salix aurita)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Sanddorn (Hippophaea)  
Wildapfel (Malus sylvestris)  
Wildbirne (Pyrus pyraster)  
Weißdorn (Crataegus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)

2) Klein bis mittelkronige Laubbäume  
(Stammumfang mindestens 12/14 cm)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeine Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster



## 6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs eignen sich die im HzE-Maßnahmenkatalog (Anlage 6) aufgeführten Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog ist nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert. Die Beschreibung der Maßnahmen, die Anforderungen zur Anerkennung, zur Sicherung und Unterhaltung sowie der zu erreichende naturschutzfachliche Wert sind hier zu entnehmen. Bei einer Neuversiegelung ab 1000 m<sup>2</sup> werden Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung empfohlen.

### 6.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Geeignete Maßnahmen werden im Zuge weiterer Abstimmungen festgelegt.

## 7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

### 7.1 Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

Das Brandschutzkonzept (Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung) wird in der Planbegründung erläutert. Eine Veranlassung für die Erarbeitung weiterer Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle ist derzeit nicht erkennbar.

## 8 Zusätzliche Angaben

### 8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

technische Verfahren: siehe Sondergutachten (Baugrundgutachten, Lärmschutzgutachten, Artenschutzpotentialanalyse)

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Dort, wo keine konkreten Erfassungen zugrunde lagen, wurden Veröffentlichungen des LUNG oder weiterer landeseigener Informationssysteme genutzt.

Die Analyse der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine signifikanteren Ergebnisse bringen.

## 8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

## 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wird geprüft, ob durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden:

Ergänzung folgt

Netphen, März 2024

#### 8.4 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Stand 2013
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Amtsblatt Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, S. 2.542),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (Fundstelle: GVOBl. M-V 2010, S. 66)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I S. 1.274), geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771, 2.773)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.465, 3.505)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2.585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 S. 503)
- H. SCHMIDT, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Potentialanalyse
- Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018
  
- Schalltechnische Untersuchung,

Anlage

Fachbeitrag Artenschutz

folgt