

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
"Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße" in der Fassung von 03-2024
hier: Beteiligung als Nachbargemeinde**

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/014/2024	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
23.08.2024	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

Beratungsfolge

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow
(Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wohnanlage Albecker Straße/Peenestraße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 03-2024 nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Zinnowitz billigte in der Sitzung am 21.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wohnanlage Albecker Straße/Peenestraße“ in der Fassung von 03-2024 und beschloss die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wohnanlage Albecker Straße/Peenestraße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 03-2024 liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 18.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 23.08.2024 im Amt Usedom-Nord, Bauamt, Möwenstraße 1 in 17454 Zinnowitz zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist von einem Monat.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

1	Bebauungsplan 2024-03-21 -Auslegungsexemplar_16 (öffentlich)
2	Planbegründung 2024-06_Auslegungsexpl (öffentlich)

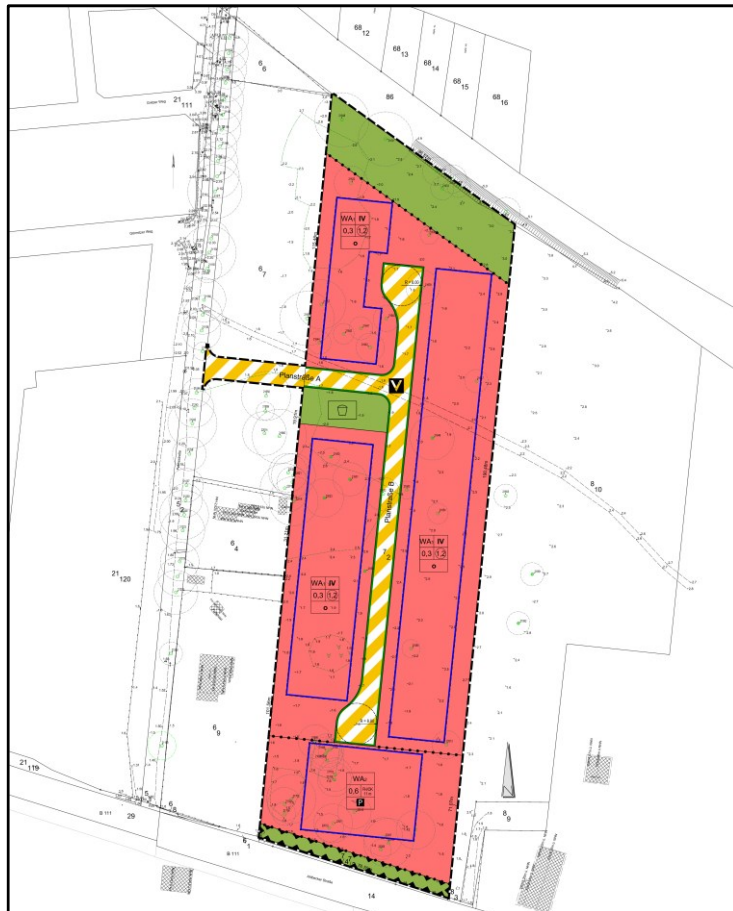
3	UB- Zinnowitz 06 03 24_Auslegungsexpl (öffentlich)
4	Potenzialanalyse_Zinnowitz_Auslegungsexpl (öffentlich)

Ostseebad Zinnowitz
Bebauungsplan Nr. 44
„Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

Auslegungsexemplar 18.07.2024 - 23.08.2024

PLANBEGRÜNDUNG

Stand: Juli 24



HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



5.5	Grünflächen.....	24
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	25
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	25
6.3	Verkehr.....	25
6.4	Ver- und Entsorgung	25
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	26
6.6	Kosten und Finanzierung.....	27
7.	VERFAHREN.....	28
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	29

Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Artenschutzfachbeitrag	ff

Bebauungsplan Nr. 44 des Ostseebads Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums der Gemeinde Zinnowitz, weist die Form eines verschobenen Rechtecks auf und wird wie folgt begrenzt:

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,10 Hektar. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 1,20 m DHHN und 4,20 m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 erfasst:

Ostseebad Zinnowitz, Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstück: 6/7 (teilweise) und 7/2.

1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 „Ahlbecker Straße“.

Der Siedlungsbereich ist in seinem nördlichen Teil, der bis an das Plangebiet heranreicht, gegenüber der Gleistrassen, geprägt von einer Siedlungsstruktur bestehend aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Kleingartenparzellen.

Das Plangebiet selbst stellt eine städtebauliche Brachfläche innerhalb des baulichen Zusammenhanges dar. Das unbebaute und ungenutzte Freigelände bietet ein Potenzial für die Entwicklung des Ortes in Bezug auf den Zuwachs an Wohnungsbau.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 111 befindet sich ein gewerblich geprägtes Gebiet, bestehend aus Kleinbetrieben, einem Landschaftsbau- sowie einem Forstwirtschaftsbetrieb.

Im Westen befindet sich eine Wohnsiedlung, die sich entlang der Peenestraße befindet. Die Gebäude können als Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bezeichnet werden. Dort findet man ebenso freistehende Einfamilienhäuser.

Das östlich gelegene Freigelände kann ebenso als unbebautes Freigelände charakterisiert werden. Im Südosten finden sich zudem vereinzelt, freistehende Gebäude.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Das Gelände des Plangebietes ist vollständig unbebaut. Die ALKA Grundstücks GmbH & Co.20.KG beabsichtigt am Standort eine Mehrfamilienhaus-Wohnsiedlung mit unterschiedlichen Gebäudeformen zu errichten. Insbesondere soll mit der Planung auf die örtliche Nachfragesituation nach Wohnraum reagiert werden und daher vor allem Wohnraum für Dienstleistungspersonal des Hotel- und Gastronomiegewerbes sowie für junge Familien, ältere Menschen und sonstige Nutzergruppen, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Das neue Wohngebiet soll diesen unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen, der Bevölkerungsgruppen, die in Zinnowitz Wohnraum suchen, gerecht werden.

Die neue Wohnsiedlung soll deshalb alle Forderungen an eine ökologische, sozialgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen, damit, insbesondere unter Mitwirkung und Beteiligung der politischen Gremien und der Verwaltung der Gemeinde und der interessierten Bürgerschaft, eine Wohnsiedlung entsteht, die eine städtebaulich und gestalterisch angepasste Quartiersentwicklung für Zinnowitz darstellen wird.

Aufgrund der begrenzten Optionen zur Anbindung an das Straßenverkehrsnetz bietet das Eigentum nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Erschließung. Zukünftige Pläne der Bundesstraßenbehörde sehen die Errichtung eines Kreisverkehrs unweit des Planungsgebiets entlang der B111 vor. Eine direkte Anbindung über die Bundesstraße kann daher nicht gewährleistet werden, was die Erschließung des Gebiets in Frage stellt. Stattdessen ist die zukünftige Anbindung des Planungsgebiets über die Peenestraße vorgesehen.

Die Lage des Grundstücks in Verbindung mit den begrenzten Möglichkeiten der Erschließung unterstreicht die Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Ohne diesen wäre eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet.

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. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts sind Klärungen von wesentlichen planungsbezogenen Fragestellungen vorzunehmen, die sich nicht auf anderem Wege erledigen lassen. Insbesondere die Fragen des Lärm- und Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung, der Bodensituation, des Umwelt- und Naturschutzes bedürfen einer sorgfältigen Behandlung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage im Raum

Zinnowitz befindet sich im nordwestlichen Teil von Usedom, am nördlichen Ende einer schmalen Landzunge, die sich etwa ein bis zwei Kilometer zwischen dem Achterwasser und der Pommerschen Bucht erstreckt. Etwa zwölf Kilometer westlich liegt die Stadt Wolgast.

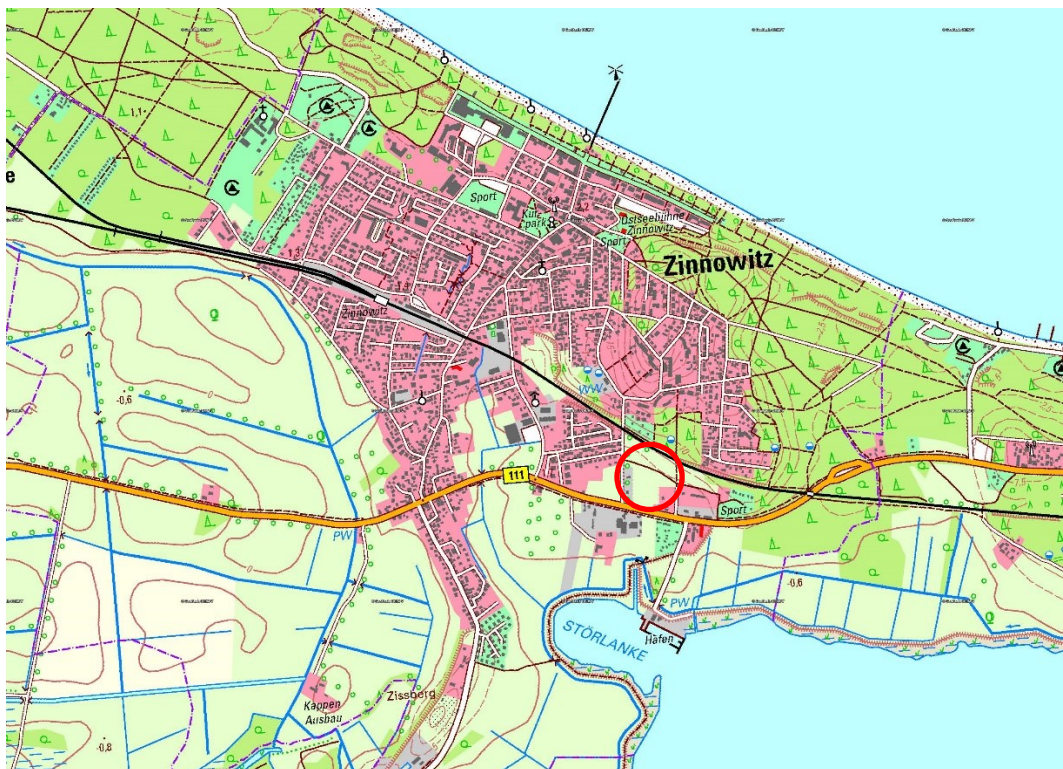
Die Landschaft ist von weitläufigen Küstendünen geprägt, die sich nach Westen bis Trassenheide und nach Osten bis Zempin erstreckt.

Der untenstehende Lageplan verdeutlicht die Lage im Raum und zeigt eine Markierung des Planungsstandortes (Kreissymbol):

Das Stadtgebiet erstreckt sich bis zur Ostseeküste im Norden und berührt die Bucht Achterwasser im Süden.

Zinnowitz ist ein Ostseebad auf der Insel Usedom im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Im Ort befindet sich der Verwaltungssitz des Amtes Usedom-Nord, dem weitere vier Gemeinden angehören.

Das Ostseebad Zinnowitz hatte mit Stand vom 31-12.2022 4.194 Einwohner. Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 889 Hektar.



2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst ist eine unbebaute Brachfläche, die bislang keiner spezifischen Nutzung unterlag. Es umfasst freies Land, das bisher nicht für Wohn-, Gewerbe- oder Industriezwecke erschlossen wurde.

2.4 Verkehrserschließung

Die Zufahrt ins Plangebiet soll ausschließlich über die „Peenestraße“ erfolgen. Etwa auf Hälfte der Straßenlänge zwischen der Einmündung der Gemeindefeststraße 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 6/7 ins Baugebiet angelegt werden. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Flurstücks 7/2 schließt mit den Eigentümern des Nachbargrundstückes 6/7 einen Kaufvertrag über den Erwerb der Fläche für die Verbindungsstraße. Der Kaufvertrag oder ein Vertrag zum Wegerecht muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen, so dass die Voraussetzungen für die äußere Anbindung des Bebauungsplangebietes und damit die gesicherte Erschließung der Planung sichergestellt ist.

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.

Diese Wendeanlagen ermöglichen das Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Wendehammer Bild 57, S.73 RAST 06).

Die Verkehrsflächen, ausgebildet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, beider Planstraßen haben jeweils eine Breite von 8,00 m.

Die Verkehrsflächen sollen sämtliche erschließungsnotwendigen Einbauten enthalten, wie eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche, die Entwässerungsanlagen, die Flächen für die Randbefestigung und die Straßenbeleuchtung. Im Ergebnis sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass später ein verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325.1 / 325.2 der StVO eingerichtet werden kann.

Stellplätze sollen oberirdisch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Diese Stellplatzanlagen können sowohl vor als auch zwischen den Gebäuden angelegt werden.

Die Stellplätze sind durchgängig in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die niveaugleiche Mischverkehrsfläche weist mit 5,50 m eine ausreichende Breite für das problemlose aus- und Einparken auf.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“ zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen. Die Feuerwehr wird erst im Beteiligungsverfahren sich zu dieser Thematik äußern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Busliniennetz als Bestandteil des regionalen öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über eine Bushaltestelle, die unmittelbar vor der Plangebietsgrenze an der Bundesstraße B 111 „B111/Peenestraße“ liegt. Von hier ist die Verbindung in das gesamte ÖPNV-Netz der Umgebung sichergestellt.

Fuß- und Radwegeverkehr

Südlich des Plangebiets verläuft entlang der B111 ein gemeinsamer Rad- und Fußweg. Dieser Weg ist in der Regel von Fahrradfahrern und Fußgängern gemeinsam zu nutzen und verläuft abseits der Fahrbahn.

Dieser Weg ermöglicht eine Verbindung in östlicher Richtung nach Zempin. Im Westen bietet er Anschluss an die Strecke nach Lütow im Süden sowie an den Küstenradweg im Norden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Für die Bereiche Elektrizität, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Telekommunikation und Abfallentsorgung sind die folgenden Rahmenbedingungen festgelegt worden:

- Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Gemeinde Zinnowitz und der näheren Umgebung sichergestellt werden.

Der örtliche Versorger ist die E.ON Energie Deutschland GmbH.

Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.

Die Regelungen des Versorgungsträgers für Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.

Sofern Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

- Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es befindet sich auf der Grenze zwischen Trinkwasserschutzzone II und Trinkwasserschutzzone III.

Daher muss im Vorfeld die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes bei der unteren Wasserbehörde abgefragt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom betreibt das Wasserwerk Zinnowitz und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird

durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den Satzungen des Zweckverbandes und sind gemäß Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Zweckverband wird im Verfahren mitteilen, wann eine Umsetzung möglich ist.

- **Löschwasser**

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den Angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der Zweckverband stellt jedoch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung sicher.

- **Abwasser**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Gemeinde Zinnowitz mit Anschluss an die verbandseigene Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in Zinnowitz.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Zweckverband Insel Usedom abgestimmt werden ist aber von vorneherein nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser darf nach der Abwasseranschluss- und beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom nicht in öffentliche Einrichtungen eingeleitet werden. Der Zweckverband wird im Verfahren mitteilen, wann eine Umsetzung möglich ist.

- **Telekommunikation**

Die Gemeinde Zinnowitz ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz der Region angebunden.

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Gemeinde Zinnowitz üblichen Bedingungen. Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Bauabfälle (hier insbesondere die vorhandenen Baustellenabfälle, der Bauchsutt und die Altablagerungen von Baumaterial) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennterfassung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Materialien vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind abzusondern und durch hierfür gesondert lizenzierte Unternehmen zu entsorgen.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

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 Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

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 Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG

- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 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 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 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- und 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.

In Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wird deshalb der Standort untersucht.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sollen bisher unversiegelte Flächen versiegelt und Biotop im Außenbereich verändert werden. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 6 NatSchAG M-V stellt das Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (MLU M-V 2018) zu bilanzieren und zu kompensieren. Da auch Eingriffe in gesetzlich geschützte Einzelbäume oder Baumgruppen nach § 18 NatSchAG M-V zu erwarten sind, müssen diese gemäß dem Baumschutzkompensationserlass (MLUV 2007) separat durch Realpflanzungen ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotop), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend berücksichtigt.

Die Vorgaben auf Basis der festgestellten artenschutzrechtlichen Tatbestände bezüglich Brutvögeln und Reptilien werden in den Plan eingestellt, um der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken und das Eintreten von Verbotstatbeständen von vorneherein zu vermeiden.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan 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, 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 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen 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.“

b) Baudenkmalpflege

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Baudenkmale vorhanden.

Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

2.8 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

2.9 Boden

Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens wird eine Baugrunduntersuchung angestrebt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ der Gemeinde Zinnowitz ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Für die bauliche Nutzung des Geländes ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zwingendes Erfordernis. Die Gemeinde Zinnowitz hat dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr: 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.11.2023 beschlossen.

Es handelt sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, so dass insofern das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

Das Planverfahren wird entsprechend der Maßgaben nach den §§ 1 bis 4c BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Für die Gemeinde Zinnowitz sind unter anderem die folgenden Ziele maßgebend: Zinnowitz befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraums des Oberzentrums Greifswald
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Wolgast
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- im Vorranggebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

Zinnowitz ist über die Bundesstraße B 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Diese Bundesstraße hat ihren Startpunkt seit 2002 rund 2 Kilometer westlich von Gützkow an der Autobahn A 20 und verläuft bis zur B 110 in der Nähe von Mellenthin, wo sie endet.

3.2.2 Regionales REP

Das regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 Landesplanungsgesetz M-V die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene.

In Bezug auf das Ostseebad Zinnowitz sind die folgenden Darstellungen und Regelungen getroffen:

- Die Gemeinde Zinnowitz gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teils des Ordnungsraums Greifswald
- Die Gemeinde Zinnowitz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die Gemeinde Zinnowitz befindet sich in einem Gebiet, das als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis klassifiziert wird.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Zu diesem Gebiet gehören die Gemeinden entlang der Außenküste der Insel Usedom von Karlshagen bis Heringsdorf. Hier sollen die Möglichkeiten für eine verstärkte touristische Entwicklung genutzt und zusätzliche Angebote geschaffen werden.
- Die Gemeinde Zinnowitz stellt einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar. In diesem Bereich soll das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt zur Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie zur Gestaltung der Kulturlandschaft genutzt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen zu decken.
- Die Gemeinde Zinnowitz grenzt an das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
- Die Lage der Gemeinde Zinnowitz im Naturpark, einem Großschutzgebiet, unterstreicht ihre bedeutende Rolle bei der Erhaltung der Kulturlandschaft.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt im Vorranggebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz. In den Küstenschutzbereichen, die als Vorbehaltsgebiete definiert sind, müssen sämtliche Planungen und Maßnahmen die Anliegen und Erfordernisse des Küstenschutzes berücksichtigen.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt an der überregionalen Straßenverbindung der Bundesstraße B 111 zwischen Gützkow und Mellenthin.
- In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

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

3.3 Flächennutzungsplanung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet zum Teil als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hierbei sind vom Plangebiet, das sich über eine Fläche von 2,1 ha erstreckt, ca. 7.000 m² der gemischten Baufläche zuzurechnen. Dementsprechend befinden sich etwa 14.000 m² in der Fläche für die Landwirtschaft. Nördlich des Plangebiets, jenseits der Bahntrasse, liegt eine Grünfläche mit Dauerkleingärten. Diese Fläche entwickelt sich aus einem Gebiet mit Wohnbauflächen heraus. Südlich erstrecken sich gemischte Bauflächen M, die sich von dort nach Westen entlang der Haupterschließungsstraße der Stadt, der B 111, ausdehnen. Die Landwirtschaftsfläche ist siedlungsstrukturell eingebunden. Westlich unmittelbar an der Peenestraße anliegend, befinden sich bauliche Ansätze innerhalb der L-Fläche. Hiermit ist die Weiterentwicklung des westlich angrenzenden Wohnbereichs an dem Görmitzer Weg und Gnitzer Weg vorgezeichnet. Südlich geht die Darstellung in das M-Gebiet über, nördlich findet die Fläche ihre Begrenzung in der Bahnlinie.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Insofern ist fraglich, ob die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Sofern dies nicht bestätigt werden kann, wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Außerdem verläuft etwa mittig durch das Plangebiet die Grenze der Trinkwasserschutzzone II und III.

Ausschnitt FNP Zinnowitz



3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Hierzu ist beabsichtigt, dass im Zuge des Planaufstellungsverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen der örtlichen Situation auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen. Die zu untersuchenden Lärmquelle sind zum einen die Bundesstraße B 111, die unmittelbare südlich des Plangebietes entlangführt. Zum anderen werden die möglichen Lärmemissionen, die von der Trasse der Inselbahn auf das Plangebiet einwirken, zu untersuchen sein.

Die Ergebnisse der diesbezüglichen Untersuchungen stehen noch aus. Die Planung hat jedoch bereits vorab mögliche immissionsmindernde planerische Maßnahmen vorgesehen, die später durch die Untersuchungsergebnisse konkretisiert bzw. ergänzt werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Straßenlärm, verursacht durch die Trasse der B 111 „Ahlbecker Straße“ wird vorab bereits eine Fläche für die straßenbegleitende Anlage eines Lärmschutzwalles/einer Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze durch Festsetzung einer Grünfläche und der Signatur für „Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.

Zudem soll in diesem Bereich ein Parkhaus entstehen, das den größten Teil des notwendigen Stellplatzbedarfes aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Der Baukörper des Parkhauses wirkt durch seine Masse und Höhe selbst lärmschützend für die dahinterliegende Wohnbebauung.

Inwieweit auch am Nordrand des Plangebietes aktiver Lärmschutz gegenüber der Bahntrasse vorgesehen werden muss, kann sich erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens herausstellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Sofern mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht lückenlos gewährleistet werden kann, dass an jeder Stelle des Plangebietes die geforderten Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden können, muss mithilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen nachgesteuert werden. Diese bedeutet, dass auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen Festsetzungen entwickelt werden müssen, durch die sichergestellt werden kann, dass die nach außen abschließenden Bauteile der Wohnungen entsprechende Schallschutzklassen erreichen. Auch hierzu gilt, dass nähere Ausführungen erst nach Vorlage der schallschutztechnischen Untersuchungsergebnisse möglich sind.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III 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. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar. Für die Wasserfassung Zinnowitz liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen vor.

Das Gebiet liegt damit ebenso innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwasser. Nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) gilt dort folgendes: „In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992 § 136 Abs. (3) kann die zuständige Wasserbehörde kann auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorrangige Zweck des Bebauungsplans besteht darin, einen hochwertigen Wohnstandort zu etablieren, der der starken Nachfrage nach Wohnraum in Zinnowitz gerecht wird.

Das Gelände des geplanten Gebiets ist bislang gänzlich ungenutzt.

Insbesondere soll der Plan auf die örtliche Wohnraumnachfrage reagieren und Wohnraum vorrangig für das Personal im Hotel- und Gastronomiegewerbe, junge Familien, Senioren sowie andere Gruppen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schaffen. Die neue Wohnsiedlung soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht werden, die in Zinnowitz Wohnraum suchen.

Das neue Wohngebiet soll eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets im Westen sein. Der Zugang zum Gebiet soll ausschließlich über die "Peenestraße" erfolgen. Etwa in der Mitte der Straßenlänge zwischen der Kreuzung der Gemeindestraße mit der B 111 "Ahlbecker Straße" im Süden und der Bahnlinie im Norden ist die Zufahrt zum Baugebiet über das Flurstück 6/7 geplant.

Die geplante Wohnsiedlung soll alle Anforderungen an eine umweltfreundliche, sozial gerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen. Dabei soll unter Einbeziehung der politischen Gremien, der Gemeindeverwaltung und der interessierten Bürger eine Wohnsiedlung entstehen, die sich städtebaulich und gestalterisch harmonisch in Zinnowitz einfügt.

Innerhalb des geplanten Gebiets wird die Zufahrt auf die interne Haupteinfahrstraße treffen, die den gesamten Verkehr des Gebiets aufnimmt und verteilt. Die parallel zur Peenestraße verlaufende Anliegerstraße, die im Norden und Süden in Wendeanlagen endet, soll verkehrsberuhigt gestaltet werden, um im Gebiet maximale Verkehrssicherheit sowie Wohnruhe und eine angenehme Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu gewährleisten.

Das Ziel der Planung ist es, eine breite Vielfalt an Wohnraum anzubieten, der verschiedene Bevölkerungsschichten anspricht, angefangen bei Doppelhausvarianten und Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen, Ausstattungen und Ausrichtungen nach Himmelsrichtungen sollen eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten schaffen, die auf diverse Bevölkerungsgruppen abzielen.

Das Wohngebiet soll insgesamt eine ruhige Atmosphäre haben, die von wenig innerem Fahrverkehr beeinträchtigt wird.

Die bauliche Entwicklung des geplanten Gebiets wird von einem integrierten Grünkonzept begleitet, das dem Vorhaben einen naturverbundenen und grünen Charakter verleiht und somit harmonisch in die umgebende Landschaft integriert. Dazu gehört auch eine begrünte Lärmschutzwand entlang der B 111 sowie ein Abstandsstreifen von 20 Metern Breite zwischen der Bebauung und der Bahntrasse. Ein zentral gelegener Kinderspielplatz ist ebenfalls vorgesehen.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	20.901 qm

davon : Nettobauland, gesamt	15.982 qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	2.335 qm
Grünfläche A	1725 qm
Grünfläche B	472 qm
Grünfläche C	387 qm
<hr/>	
Grünflächen, gesamt	2.584 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 des Ostseebads Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.2 BauNVO sind alle generell zulässigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen.

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.3 BauNVO können nur die Anlagen der Nrn. 2 und 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anlagen der Nrn. 1, 4 und 5 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden, weil die Gemeinde ein überragendes Interesse daran hat, im Plangebiet ausschließlich Wohnraum für unterschiedliche und bedarfsgerechte Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zu errichten. Sie muss insbesondere gegen das Problem der Umwandlung von Wohnraum zur dauerhaften Wohnnutzung in Ferienwohnungen vorgehen. Dieser Trend hat dazu geführt, dass trotz Neubautätigkeit in der Gemeinde dauerhafter Wohnraum nur in begrenztem Umfang entsteht, da überwiegend Ferienwohnungen errichtet werden. Um im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ von vorneherein eine touristische Nutzung auszuschließen und den eindeutigen Vorrang von dauerhaftem Wohnen einzuräumen, soll auch die Zulassung von Betrieben des Beherbergungswesens aller Art ausdrücklich nicht zugelassen werden.

Bei den Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen handelt es sich um Anlagen, die entweder einen sehr großen Flächenanspruch oder, wie im Falle der Tankstellen einen Stör Grad aufweisen, der –auch angesichts der beabsichtigten, vorrangig der Wohnnutzung dienenden Ausrichtung des Plangebietes – nicht angemessen erscheint. Zur Verhinderung der Auswirkungen, die die Ansiedlung

solcher Betriebe im Plangebiet hätten, werden sie von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Gartenbaubetrieben wird auf Grundlage von § 1 BauNVO (5) getroffen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf IV festgesetzt.

5.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen nach der beabsichtigten Bebauungsstruktur fest und schafft damit eine Reihe von unterschiedlich zugeschnittenen, großzügigen Baufeldern, die unter Einbeziehung eines gewissen Platzierungsspielraums die angestrebte Bebauung ermöglichen soll. Die einzelnen Baufelder sind mit Baugrenzen begrenzt.

Die Größe der Baufelder lässt zudem die weitere Platzierung von privaten Grünflächen, Terrassen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen sowie die Aufstellung von Müllbehältern zu.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet erhält ausgehend von der Zu- und Abfahrt der „Peenestraße“ eine innere Erschließung, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Planstraße A nimmt die Zufahrt von der „Peenestraße“ auf und verteilt den innergebietlichen Verkehr auf einen inneren Erschließungsstrang (Planstraßen B). Sie weist eine Breite der Verkehrsfläche von 8,00 m auf und verläuft orthogonal zur „Peenestraße“ im Westen des Gebiets.

Die Planstraße B zweigt als Erschließungsstraße von der Planstraße A in östlicher Richtung ab. Auch sie erhält eine Breite der Verkehrsfläche von 8,00 m. Sie dient der Erschließung des gesamten Baugebiets. Gleichzeitig erschließt sie die Stellplatzanlagen die zwischen der zu planenden Bebauung liegen, die dem Nachweis der Stellplatzverpflichtung der gesamten zukünftigen Bewohnerschaft des Plangebietes dienen soll. An beiden Seiten endet sie in jeweils einem Wendehammer, der das Wenden von durch dreiachsigen Müllfahrzeug (Wendehammer Bild 57, S.73 RAST 06) ermöglichen soll.

Die Straße weist ihrer Bedeutung entsprechend einer Breite der Verkehrsfläche von 8,00 Metern auf.

Alle Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, so dass alle Verkehrsteilnehmer sich gleichberechtigt im öffentlichen Raum bewegen und aufhalten können.

5.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan reserviert drei Flächen als Grünanlagen. Eine 20 Meter breite Grünzone entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der Bahntrasse, dient als Puffer zwischen der Bahn und dem Wohngebiet.

Am südlichen Rand des geplanten Gebiets ist die Schaffung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dieser Standort bietet die Möglichkeit für kindgerechtes Spielen fernab vom unkontrollierten Fahrverkehr und innerhalb eines Bereichs, der aufgrund der umliegenden Bebauung eine gute soziale Überwachung gewährleistet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine lineare Grünfläche festgelegt. Im Rahmen einer Lärmschutzuntersuchung kann überprüft werden, ob es nötig ist, eine zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahme anzustreben. Eine Option wäre die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand entlang dieser Fläche, um das geplante Gebiet von der B 111 abzuschirmen und so den Verkehrslärm zu reduzieren.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 44 der Gemeinde Zinnowitz sind potenzielle Lärmemissionen die einzigen als schädlich betrachteten Umwelteinwirkungen. Eine schalltechnische Untersuchung kann zeigen, dass durch gängige passive Lärmschutzmaßnahmen sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen eine verträgliche Koexistenz zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße im geplanten Wohngebiet gewährleistet werden kann.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 150 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich durchaus ein Zuwachs an öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beziffert werden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Ausbaumaßnahmen am Bestand der sozialen Infrastruktur erforderlich werden können. In dieser Frage müssten weitere Festlegungen ggf. in einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen. Diese Zunahme bewegt sich aber in einem Rahmen, der für den Ort als durchaus verträglich bezeichnet werden kann.

Möglicherweise sind im Zuge der Neubautätigkeit Anpassungsmaßnahmen an der Straße „Peenestraße“ vorzunehmen. Falls hier Regelungen erforderlich sein werden, werden diese im begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag verbindlich zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Zinnowitz vereinbart.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung bzw. sorgen durch Netzergänzungen für den Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze und die notwendigen Entsorgungsleitungen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die Sukzessionsfläche auch weiterhin bestehen würde. Sie würde ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes würde in etwa gleichbleiben. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurde eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Anhang zur Planbegründung / Anhang zum Umweltbericht).

Eine mögliche Betroffenheit durch baubedingte Einwirkungen (wie z.B. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust und Störungswirkungen) wurde für die Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter sowie für potenziell im Untersuchungsgebiet brütende Vogelarten festgestellt.

Darüber hinaus sind durch die Überbauung geeigneter Habitate und Brutplätze anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen. Im Rahmen von Gehölzrodungen könnte es ebenfalls zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermäuse kommen. Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer als Lebensraum dienen könnten, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da Fraßpflanzen im Rahmen der Biotopkartierung nachgewiesen wurden, kann durch eine Vegetationssteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Die darin ermittelten Konflikte mit dem Artenschutz, die durch die Planung entstehen können wurden darin identifiziert und auf der Grundlage eines „Worst-Case-Ansatzes“ vermeidungs-, Minimierungs- und kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt oder im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden, so dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verbleiben. An dieser Stelle wird auf die zu erwartenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) eingegangen.

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Arten-gruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
V CEF 1	Ausbringung von künstlichen Nisthilfen	Fledermäuse
V CEF 2	Berücksichtigung von Bauzeiträumen außerhalb der Brutperiode und Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter	Brutvögel
V CEF 3	Absammeln und Umsetzen der betroffenen Zauneidechse oder der Schlingnattern	Reptilien

V CEF 4	Vegetationssteuerung (Mahd) um eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen zu verhindern	Schmetterlinge
---------	--	----------------

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für Amphibien, Fische und Mollusken sowie für Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen. Nachweise für semiaquatische Säugetiere liegen außerhalb des näheren Untersuchungsgebiets. Zudem fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 44 geeignete artspezifische Habitatelemente, wodurch das Vorkommen weiterer Säugetiere aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann.

Im Untersuchungsgebiet und im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44 wurden gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V festgestellt. Die Überbauung dieser Biotope stellt einen Eingriff dar, für den eine Ausnahmegenehmigung nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V beantragt werden muss.

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsmaßnahmen durch eine Realpflanzung beziehungsweise durch eine Ersatzzahlung durchgeführt.

.6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine der Grundstückseigentümer des Plangebietes und Initiator der Planung. Die Kosten der Erschließung und der Hochbaumaßnahmen sind ebenfalls durch den Investor zu tragen. Alle diese Dinge sind in der Planung zu berücksichtigen und in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen im Einzelnen regelt ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Grundstückseigentümer und Planungsiniciator.

Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Gemeinde Zinnowitz entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Gemeinde Zinnowitz hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am _____ im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.
- **Entwurfsbeschluss**
Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht.
- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert.
- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am _____ . ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S.28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Zinnowitz, den _____

Der Bürgermeister

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

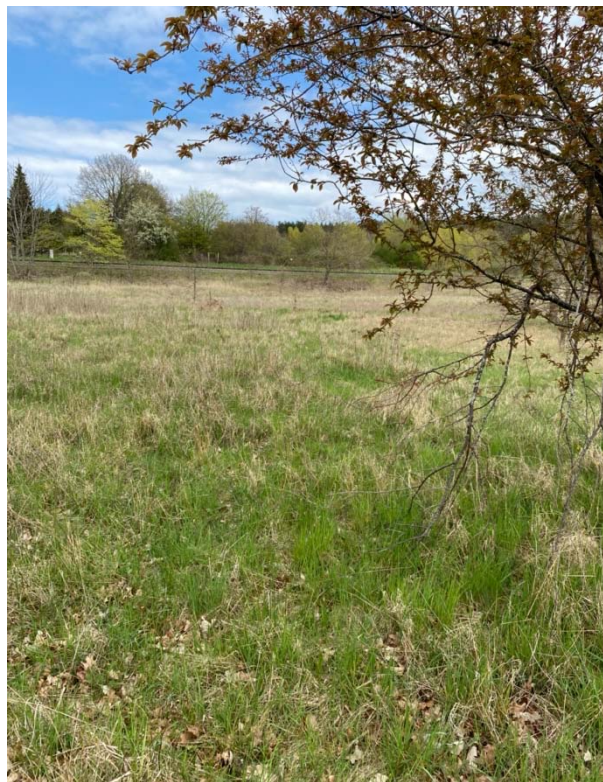


Foto: Mitte Plangebiet, Blick nach Norden

März 2024

Inhalt

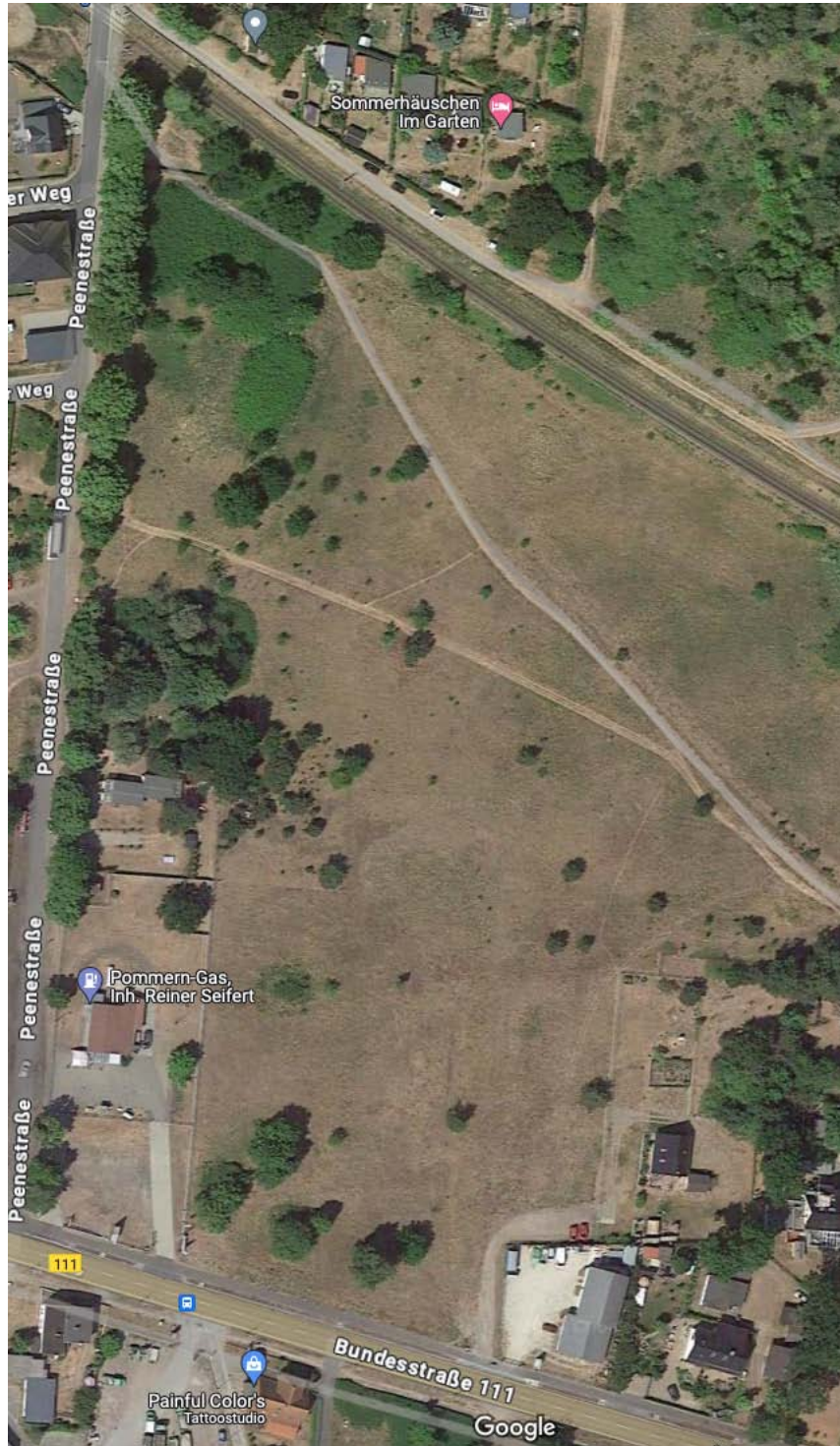
1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	6
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen.....	6
1.1.2	Verkehrerschließung	6
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	7
1.2.1	Fachpläne.....	7
1.2.2	Fachgesetze.....	8
	Denkmalschutzgesetz 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
Biota Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.2	Schutzgut Pflanzen	13
Biota 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 ²
davon Nettobauland, gesamt		15.982 m ²
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	2.335 m ²	
Grünfläche A	1725 m ²	
Grünfläche B	472 m ²	
Grünfläche C	387 m ²	
Grünflächen gesamt		2.584 m ²

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.

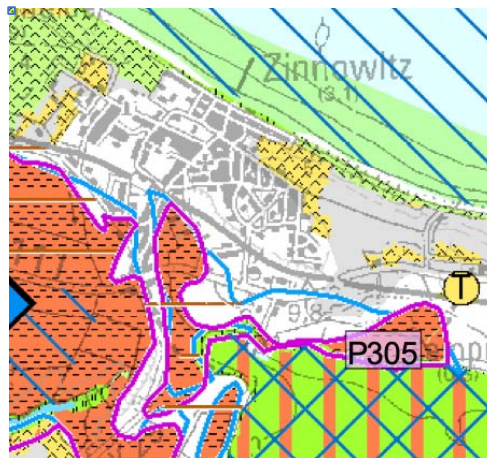


Abb.1: Karte III GLP (Plangebiet markiert)

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 Gleistrasse 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

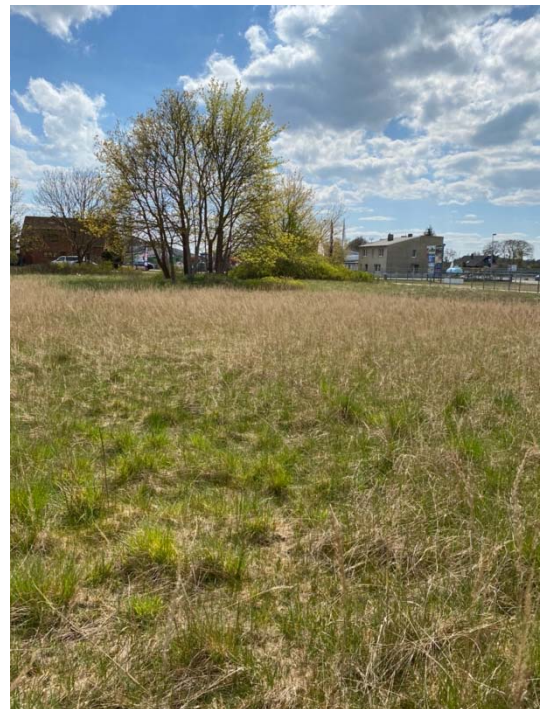
Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. Im Plangebiet sind dies wahrscheinlich Buchenwälder im Übergang zu Niedrigwäldern mit Erlen (vergl. GLRP Karte 2). Real stellt 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 15

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 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.

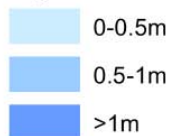


Abb. #: mittlere Hochwassergefahr

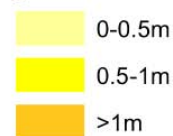
Legende:

Wassertiefen bei HW200 [m] (äußerer Küstenbereich)

ungeschützte Gebiete



geschützte Gebiete



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

Das HW_{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, Biotoptypen, 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 besont.

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.

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

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 m² 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



Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH

Auslegungsexemplar 18.07.2024 - 23.08.2024

Im Auftrag der ALKA Grundstücks GmbH & Co.20 KG | 2024

Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

**ERGEBNISSE DER BIOTOPKARTIERUNG, INKL.-POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU
BIOTOPSCHUTZ UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BELANGE**





biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH

Kontakt:
Nebelring 15
D-18246 Bützow
Tel.: 038461/9167-0
Fax: 038461/9167-55

Internet:
www.institut-biota.de
postmaster@institut-biota.de
Handelsregister
Amtsgericht Rostock | HRB 5562

Geschäftsführer:
Dr. Dr. Dietmar Mehl
Dr. Tim G. Hoffmann
M Sc. Conny Mehl

AUFTRAGNEHMER & BEARBEITUNG:

Dipl. Laök. Theresa Wensing
Dipl.-Ing. Stephan Renz

biota – Institut für ökologische Forschung
und Planung GmbH

Nebelring 15
18246 Bützow
Telefon: 038461/9167-0
Telefax: 038461/9167-50
E-Mail: postmaster@institut-biota.de
Internet: www.institut-biota.de

AUFTRAGGEBER:

ALKA Grundstücks GmbH & Co.20 KG

Schwielowseestraße 62
Schwielowsee OT Caputh

Vertragliche Grundlage: Vertrag vom 9. Februar 2024

Projekt-Nr: 24_341

Bützow, den 25.06.2024



i. V. Stephan Renz

INHALT

1	Einleitung.....	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	5
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
1.4	Schutzgebiete	7
2	Erfassungsmethodik.....	8
2.1	Biotypenkartierung	8
3	Ergebnisse	8
3.1	Biotop	8
4	Relevanzprüfung	13
4.1	Projektwirkungen	13
4.2	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	14
4.3	Europäische Vogelarten.....	21
5	Betroffene Arten/-gruppen durch Wirkprozesse	29
6	Quellen	30

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die ALKA Grundstücks GmbH & Co.20.KG plant die Aufstellung des B-Planes Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ in Zinnowitz. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst 1,88 ha Fläche und ist in Bauland A, Grünfläche A und eine Straßenverkehrsfläche unterteilt. Mit der Erstellung einer Potenzialanalyse und einer Biotopkartierung sollen das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope sowie das relevante Artenspektrum streng geschützter Taxa (Rote Liste, Anhang IV FFH-RL und Europäische Vogelarten) erfasst, eingeschätzt sowie hinsichtlich der Wirkprozesse des Vorhabens bewertet werden. Arten sind als relevant zu bewerten, sobald Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Europarechtliche Vorgaben des Artenschutzes ergeben sich aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL Art. 12, 13, 16) und der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL Art. 5-7 und 9). Diese Maßgaben zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten wurden bei der Novellierung des BNatSchG bundeseinheitlich verankert und finden sich auch im Naturschutz-Ausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wieder.

Bei zulässigen Eingriffen i. S. des § 15 BNatSchG ist zu prüfen, ob die sogenannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, alle europäischen Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, eintreten. Es ist also zu untersuchen, ob und in welchem Maße bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens diese Arten voraussehbar töten, verletzen, schädigen oder stören könnten. Sind derartige Zugriffe nicht auszuschließen, ist zu prüfen, ob zumutbare Alternativen zum geplanten Vorhaben bestehen oder ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erteilt werden kann.

Die wesentlichen Regelungen des Artenschutzes finden sich im § 44 des BNatSchG. Die Vorschriften enthalten u. a. die sogenannten **Zugriffsverbote** (§ 44 Abs.1 BNatSchG):

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsform 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.“*

Im Weiteren (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) heißt es, dass soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 werden in den §§ 45 und 67 BNatSchG geregelt. Diese sind z. B. möglich „zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden“ oder „aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen

Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“ (§ 45 Abs. 7 Nr. 1 und 5 BNatSchG). Allerdings gilt auch für die Ausnahmeregelungen folgende Einschränkung:

„[...] Eine **Ausnahme** [Hervorhebung des Verf.] darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, [...]“ (§ 45 Abs 7 BNatSchG).

Dadurch wird bei der Zulassung von Vorhaben eine u. a. auf die Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gerichtete Prüfung durchgeführt. Darüber hinaus sollen auch die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleistet sowie Tötungen oder Verletzungen von Individuen und Entwicklungsformen vermieden werden. Soweit erforderlich, sind dazu funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen abzuleiten und zeitlich so umzusetzen, dass zwischen der Wirkung der Maßnahmen und dem geplanten Eingriff keine Lücke entsteht.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das relevante Untersuchungsgebiet der vorliegenden Kartierung und Potenzialanalyse ist innerhalb des Ostseebades Zinnowitz, Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstück: 6/7 (teilweise) und 7/2 verortet (Abbildung 1). Die Planfläche umfasst ca. 1,88 ha und befindet sich nördlich in nächster Nähe zur Bundesstraße 111 Ahlbecker Straße in der Ortslage Zinnowitz. Die Fläche stellt aktuell eine Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Die Umgebung ist geprägt von Verkehrs- und Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbestrukturen. Östlich angrenzend liegt ebenso eine unbebaute Freifläche. Die Fläche stellt überwiegend Offenland mit einigen aufkommenden Gehölzstrukturen dar. Durch die Lage im Siedlungsbereich bietet die Fläche das Potenzial zur Entwicklung von Wohnbebauung.

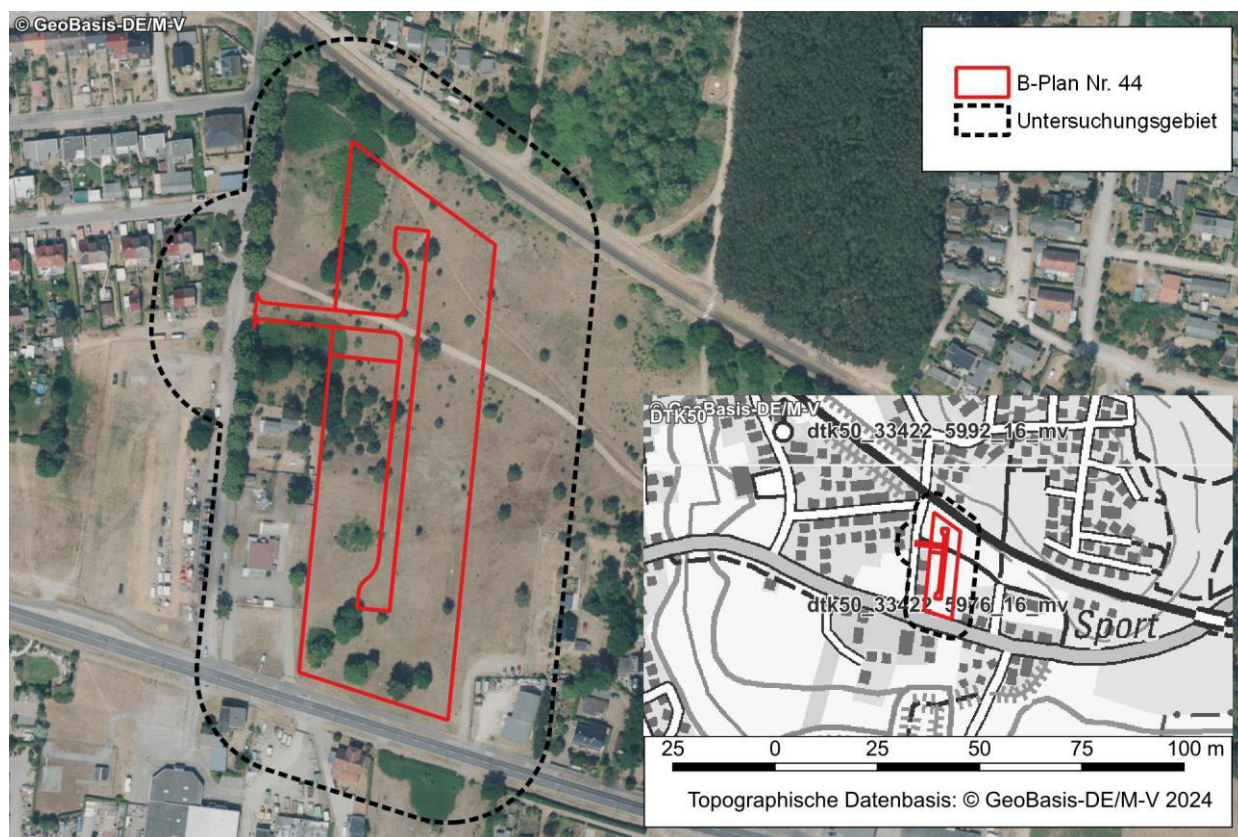
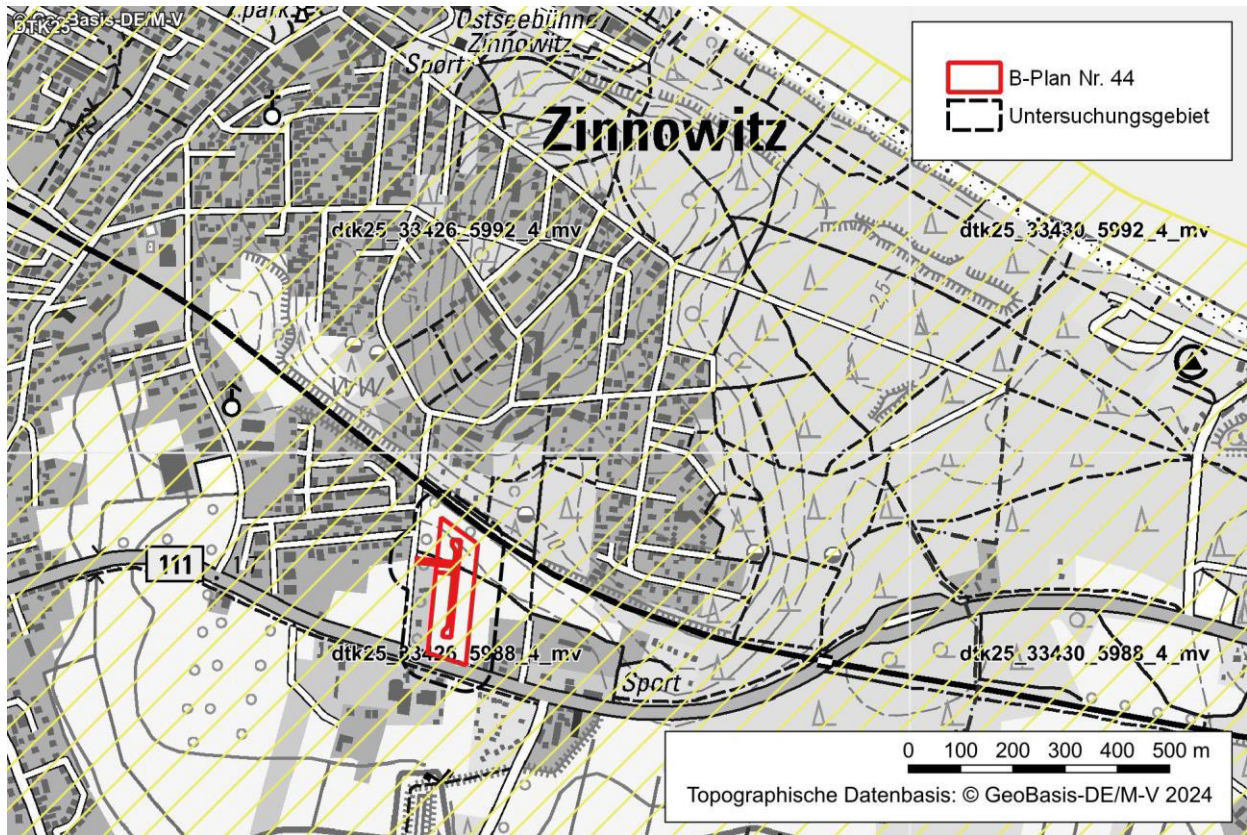


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Flächenkulisse und dessen Umland

1.4 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“, weitere internationale sowie nationale Schutzgebiete befinden sich außerhalb des UG.



2 Erfassungsmethodik

2.1 Biototypenkartierung

Im Untersuchungsgebiet erfolgte am 13.06.2024 eine flächendeckende Biotopkartierung. Die Biototypen wurden anhand der Geländebegehung und mittels aktueller Luftbilder abgegrenzt und auf Vorliegen eines gesetzlichen Schutzstatus nach NatSchAG M-V überprüft. Die Biotopansprache erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2013).

3 Ergebnisse

3.1 Biotope

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine überwiegend trockene sandgeprägte Brachfläche im Siedlungsbereich von Zinnowitz. Aufgrund der dauerhaften Auflassung des Geländes hat sich, auf der von Offenland gekennzeichneten Fläche, eine fortschreitende Gehölzsukzession eingestellt. Ruderaler Kriechrasen (RHK) nimmt den überwiegenden Anteil der Gesamtfläche ein. Bestandbildende Arten sind hochwüchsige Gräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) oder Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Dazu kommen einige ruderale Stauden wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Krause Distel (*Carduus crispus*) oder Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*). Wenige Blühaspekte werden durch Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Hopfen-Luzerne (*Medicago lupulina*), Turmkraut (*Turritis glabra*) oder Echtem Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) erzeugt.

Vegetationsbedeckung mit nichtheimischen Arten treten zudem an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet auf. Dabei handelt es sich im nordwestlichen Teil um einen Bereich, der von einer Neopyhten-Staudenfluren (RHN) bestehend aus Dominanzbeständen des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*) gebildet wird. Dazu kommen, wahrscheinlich als Relikte einer vormaligen Nutzung, in mehreren Bereichen Gebüsche aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern (BLY), die von Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Weidenblatt-Spierstrauch (*Spiraea salicifolia*) geprägt werden.

Dazu wird das UG an diversen Stellen von Älteren und Jüngeren Einzelbäume (BBA, BBJ) durchzogen, die von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) gestellt werden. Sofern die Älteren Einzelbäume einen Stammumfang von 100 cm in 1,30 m Höhe aufweisen, stellen sie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 18 NatSchAG M-V dar. Einige sehr junge Gehölze sind teilweise als Mesophile Laubgebüsche (BLM) erfasst worden. Dazu zählen weiterhin Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) oder Mirabelle (*Prunus syriaca*). Sofern die Mesophilen Laubgebüsche eine Fläche von > 100 m² aufweisen, sind sie gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt.

Am westlichen Rand des UG säumt eine, gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, Baumreihe bestehend aus sehr alten Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) den teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU). Ein weiteren, unversiegelter Wirtschaftsweg quert das UG von West nach Ost und teil den Bereich in zwei Teile. Am nördlichen Rand quert zudem die Bahnlinie von Züssow nach Swinemünde (OVE) das UG, an dessen Rand sich einzelne Ältere Einzelbäume sowie Baumhecken (BHB) etabliert haben. Die Baumhecken sind < 50 m lang, einzelne ältere Bäume können jedoch gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sein.

Am westlichen Rand breitet sich, infolge der Gehölzsukzession, zudem ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) im Offenland aus, das aufgrund seiner Fläche gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist und maßgeblich von Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*) bestanden ist.

Zudem sind an mehreren sehr trockenen, sandgeprägten Stellen Sandmagerrasen (TMS) im UG vorhanden, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Sandmagerrasen werden von Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Scharfem Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Kleinem Sauer-Ampfer (*Rumex acetosella*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) oder Silbergras (*Corynephorus canescens*) charakterisiert.

Die Umgebung des UG wird hauptsächlich von Siedlungs- und Verkehrsstrukturen gestellt. Dazu zählen Bauten eines Ländlich geprägten Dorfgebietes (ODF – Hühnergehege), eines Lockeren Einzelhausgebietes (OEL), eines Gewerbegebietes (OIG), eines Campingplatzes (PZC) sowie der vorhandenen Straßen (OVL), versiegelten Fuß- und Radwege (OVF), Wirtschaftswege (OVU) und Pfade (OVD).

Abbildung 2 stellt die Biotopausprägung im Untersuchungsgebiet dar. Eine Auflistung der vorgefundenen geschützten Pflanzenarten ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Insgesamt wurden fünf gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V innerhalb des UG erfasst. Diese nehmen etwa 12 % des Untersuchungsgebietes bzw. 14 % des B-Plan-Geltungsbereiches ein. Die folgende Tabelle verdeutlicht die erfassten Biotope innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches samt Biotopwert und Flächenausprägung:

Tabelle 1: **Biotopwert, Flächengrößen und prozentuale Anteile der Biotoptypen am B-Plan-Geltungsbereich**
orange: gesetzlich geschützte Biotope; **kursiv:** separate Bewertung gemäß MLUV (2007)

Code	Biotoptyp	Durchschnittlicher Biotopwert	Fläche im B-Plan [m ²]	Anteil vom B-Plan [%]
BBA	Älterer Einzelbaum	—	138,3	<1
BBG	Baumgruppe	—	4,1	<1
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	—	155,3	<1
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	6	723,3	4
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	14,8	<1
BLY	Gebüsche aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern	1,5	517,5	3
OIG	Gewerbegebiet	0,5	9,4	<1
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	1	116,2	<1
OVU	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0,8	278,3	<1
RHK	Ruderaler Kriechrasen	3	12.863,8	69
RHN	Neophyten-Staudenflur	1,5	566,7	3
TMS	Sandmagerrasen	6	3.415,9	19
Gesamt			18.793,3	100

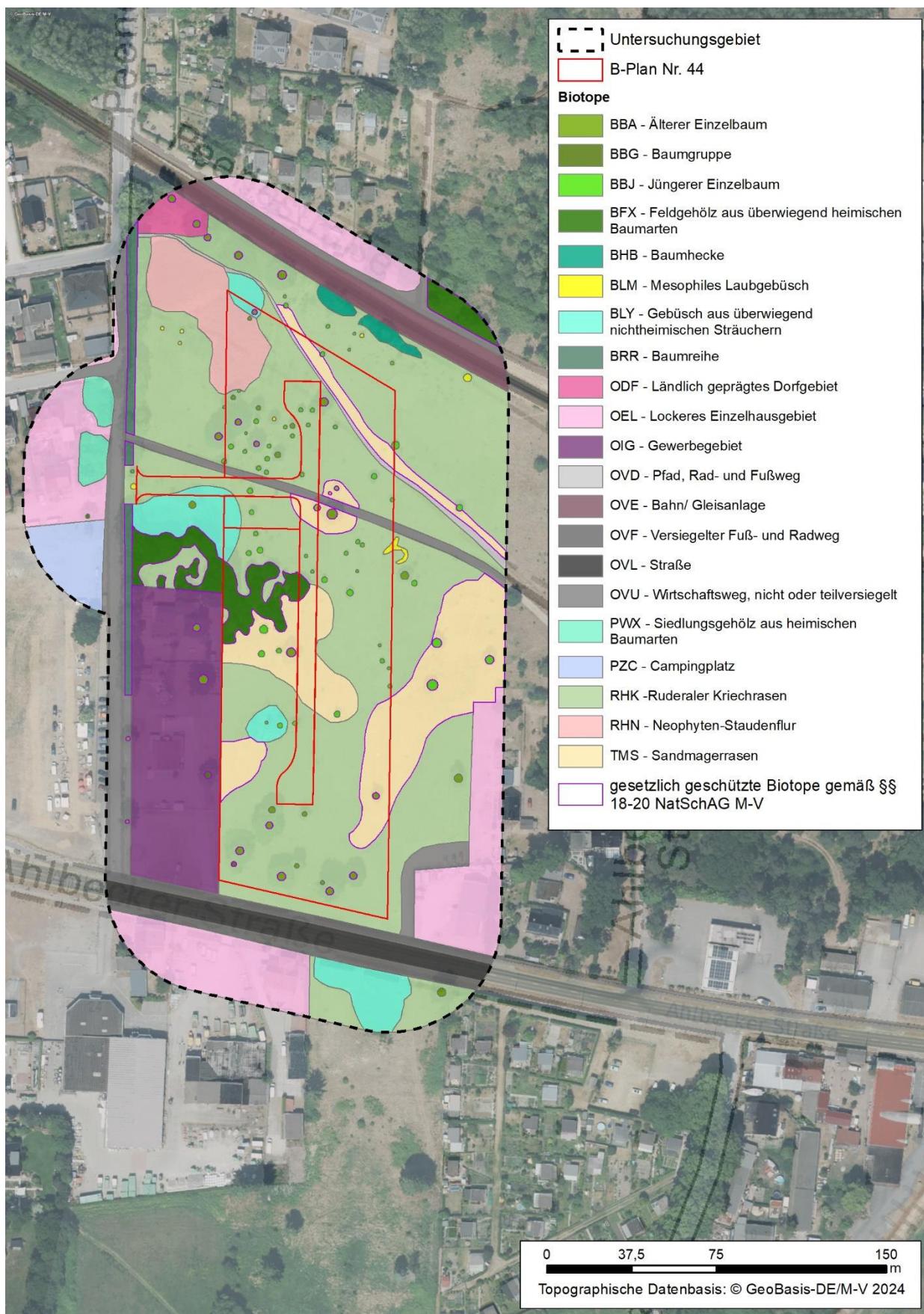


Abbildung 2: Biotopausprägungen innerhalb des Plangebietes und im 50 m Umkreis (Untersuchungsgebiet)

Fotodokumentation:



Abbildung 3: Ruderaler Kriechrasen mit aufkommenden Jüngeren Einzelbäumen und Mesophilen Laubgebüschsen



Abbildung 4: Unversiegelter Wirtschaftsweg



Abbildung 5: Sandmagerrasen



Abbildung 6: Ältere Einzelbäume



Abbildung 7: Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten



Abbildung 8: Neophyten-Staudenflur

Tabelle 2: Geschützte und/ oder gefährdete Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet

Legende: **BArtSchV** = Bundesartenschutzverordnung, **FFH-RL** = Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, **RL D** = Rote Liste Deutschland (METZING et al. 2018); **RL M-V**= Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (VOIGTLÄNDER & HENKER 2005); Kategorien: **0** = ausgestorben oder verschollen, **1** = vom Aussterben bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **b. g.** = besonders geschützt, **V** = Vorwarnliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-RL	BArtSchV	RL D	RL M-V
Feld-Hainsimse	<i>Luzula campestris</i>	—	—	—	V
Berg-Sandglöckchen	<i>Jasione montana</i>	—	—	—	V
Sand-Strohblume	<i>Helichrysum arenarium</i>	—	b.g.	3	V
Duft-Lauch	<i>Allium suaveolens</i>	—	—	3	—

4 Relevanzprüfung

Basierend auf den vorhandenen Biotopen und Strukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte die Ableitung der Habitatausstattung, um unter Zuhilfenahme von Literaturangaben das potenzielle Vorkommen der Arten einzuschätzen und ihre Relevanz hinsichtlich der Projektwirkungen zu beurteilen.

4.1 Projektwirkungen

Mit der Umsetzung der Entwicklung der Flächen werden potenziell streng geschützte Arten beeinträchtigt. Es erfolgt eine Differenzierung der Projektwirkungen in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren (Tabelle 3). Die Relevanz der folgenden Projektwirkungen wird im Rahmen der Relevanzprüfung für die einzelnen Arten/ Artengilden nachfolgend ermittelt.

Tabelle 3: Projektwirkungen mit Umsetzung des Vorhabens

Wirkfaktoren	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	mögliche Beeinträchtigungen
Flächeninanspruchnahme	x	x	x	Verlust und dauerhafte Überbauung von Habitatstrukturen
	x			Temporärer Verlust von Vegetation / temporäre Habitatveränderung im Bereich der Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Stellflächen von Baumaschinen
	x	x		Bodenverdichtungen durch Baumaschinen
	x			Potentielle Tötung/ Verletzung von streng geschützten Arten durch Bauarbeiten
Lärmemission, Erschütterungen, stoffliche Immissionen	x	x		Störungen von Tieren durch baubedingte Schallemissionen und Erschütterung. Potenzielle Stoffeinträge im Baubereich. Minderung der Habitatqualität benachbarter Flächen während der Bauarbeiten. Mögliche Vergrämung streng geschützten Arten während der Bautätigkeiten.
Optische Reize/ Bewegung	x	x	x	Temporäre Störungen von Tieren durch Bewegungs- und Lichtreize. Mögliche Vergrämung von streng geschützten Arten während der Bautätigkeiten.

4.2 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Nachfolgend werden die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und ihre Relevanz hinsichtlich des Vorhabens geprüft.

Tabelle 4: Potenzialabschätzung und Relevanzprüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet,

Legende: „UG“ = Untersuchungsgebiet; **gelb hervorgehoben** – Beeinträchtigung der Arten im Vorfeld nicht auszuschließen, als relevant bewertet

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Farn- und Blütenpflanzen Verbreitung und Habitatansprüche nach BFN (2024) und LUNG M-V (2024b)			
Sumpf-Engelwurz (<i>Angelica palustris</i>)	enge Bindung an Niedermoorstandorte sowie anmoorige und humusreiche Standorte; keine hinreichenden Habitatbedingungen im UG	keine	nein
Kriechender Scheiberich (<i>Apium repens</i>)	besiedelt Pionierstandorte insb. im Bereich zeitweise überschwemmter Ufer; keine hinreichenden Habitatbedingungen im UG	keine	nein
Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Sand-Silberscharte (<i>Jurinea cyanooides</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Sumpf-Glanzkraut (<i>Liparis loeselii</i>)	besiedelt Basen- und Kalkzwischenmooren sowie mesotrophe, kalkreiche Moore; keine hinreichenden Habitatbedingungen im UG	keine	nein
Schwimmendes Froschkraut (<i>Luronium natas</i>)	besiedelt meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Gräben und Bäche mit geringen Wassertiefen, keine hinreichenden Habitatbedingungen im UG	keine	nein
Säugetiere			
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	potenziell UG als Jagd-/Transferhabitat; bevorzugt Baumquartiere, nutzt diverse Jagdhabitats	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitats	ja
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	potenziell bevorzugt Waldhabitats, nutzt Baumquartiere	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitats	ja
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	potenziell UG als Jagdhabitats; Jagdhabitats im Offenland mit Gehölzstrukturen	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitats	ja

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	potenziell UG als Jagd-/Transferhabitat; besiedelt vorwiegend Waldhabitate, Quartiere an Bäumen und im Siedlungsbereich	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)	potenziell UG als Jagd-/Transferhabitat; Bindung an Waldhabitate und dessen Umland, nutzt vorzugsweise Baumquartiere	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja
Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	potenziell UG als Jagdhabitat; Jagdhabitate in offener Feldflur und Wäldern	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Nordfledermaus (<i>Eptesicus nilssonii</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	potenziell UG als Jagd-/Transferhabitat; bevorzugt reich strukturierte Wälder, Parkanlagen, Waldränder Quartiere vorzugsweise in Bäumen	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja
Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	nein seltene Art, als Jagdhabitate dienen stehende und fließende Gewässer	keine	nein
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	nein Quartiere vorzugsweise in Bäumen, Jagdhabitate u.a. im Offenland mit Gehölzstrukturen	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja
Zweifarbige Fledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	potenziell UG als Jagd-/Transferhabitat; ubiquitäre, weit verbreitete Art	Entfernung von Gehölzen (Quartierstrukturen), Beeinträchtigung von Jagdhabitaten	ja

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Biber (<i>Castor fiber</i>)	nein fehlende Haitateignung und Gewässerstrukturen im UG	keine	nein
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	nein Totfunde entlang der B111, zwischen Zempin und Zinnowitz nahe der Zeltplatzausfahrt und der Eisenbahnbrücke (2004); fehlende Haitateignung und Gewässerstrukturen im UG	keine	nein
Wolf (<i>Canis lupus</i>)	potenziell im gesamten Bundesland vorkommend, jedoch keine Territorien im nahen Umfeld (DBBW 2024)	keine	nein
Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>)	keine Verbreitung im UG	keine	nein
Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>)	nein Bindung an marine Lebensräume, UG außerhalb geeigneter Habitate	keine	nein
Schweinswal (<i>Phocoena phocoena</i>)	nein Bindung an marine Lebensräume, UG außerhalb geeigneter Habitate	keine	nein
Seehund (<i>Phoca vitulina</i>)	nein Bindung an marine Lebensräume, UG außerhalb geeigneter Habitate	keine	nein
Reptilien	Verbreitung und Ansprüche geprüft nach BFN (2024) und LUNG M-V (2024b)		
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	potenziell die Art präferiert halboffene, sonnenexponierte Landschaften mit grabbarem Substrat und Kleinstrukturen; Die Fläche weist geeignete Strukturen für Nahrungssuche, Wärmeregulation und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse auf.	Tötungs-/Verletzungsgefahr im Zuge der Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Eingriff bzw. Überbauung in potentielle Lebensräume nicht auszuschließen	Ja
Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	potenziell vornehmlich in mosaikartigen Landschaften mit offenen, krautigen und gehölzdominierenden Strukturen (u.a. Randbereiche von Wäldern);	Tötungs-/Verletzungsgefahr im Zuge der Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Eingriff bzw. Überbauung in potentielle Lebensräume nicht auszuschließen	Ja

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Europäische Sumpfschildkröte (<i>Emys orbicularis</i>)	nein besiedelt Stillgewässer mit dichtem Makrophytenbestand, besonnten Flachwasserzonen und Struktureichtum; fehlende Habitateignung, keine Vorkommen im Naturraum	keine	nein
Amphibien	Verbreitung und Ansprüche geprüft nach DGHT (2024) und LUNG M-V (2024b)		
Europäischer Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	nein die Art besiedelt stehende, flache und besonnte Gewässer mit guter Wasserqualität und Struktureichtum im Umland; fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	nein besiedelte dauerhaft wasserführende und sonnenexponierte Stillgewässer mit strukturierter Ufer- und Unterwasservegetation; fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Kleiner Wasserfrosch (<i>Pelophylax lessonae</i>)	nein bevorzugt werden kleine Stillgewässer, Moorbiotope, Gräben sowie Auen- gewässer mit reichem Makrophytenbewuchs; keine Vorkommen im Naturraum	keine	nein
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	nein bevorzugt in sandigen Landschaften mit vegetationsreichen und gut besonnten Stillgewässern fürs Laichgeschehen; fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)	nein besiedelt sandige Fluss- und Bachauen, Sanddünen des Küsten- und Binnenlandes, Sekundärlebensräume sind Sand- und Kiesgruben sowie Truppenübungsplätze sowie Flach- und Kleingewässer werden zur Reproduktion genutzt; fehlende Laichgewässer in erreichbarer Nähe	keine	nein

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)	nein die Art besiedelt eine Vielzahl permanent und temporär wasserführender Lebensräume (u.a. Bruchwälder, Moorgebiete, Nasswiesen, Auengebiete); fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	nein bevorzugt sonnenexponierte Stillgewässer mit Flachwasserzonen und reicher Submersvegetation als Laichhabitat; Feuchtwiesen, Bruchwälder sowie Feldgehölze dienen als Landlebensraum; fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	nein die Art ist an gewässerreiche Laubmischwälder gebunden, besonnte Kleingewässer und Gräben mit Flachwasserzonen dienen als Laichhabitat; Vorkommen sind entsprechend des Verbreitungsmusters auszuschließen, keine hinreichenden Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	nein als Laichgewässer dienen flache und vegetationsarme Gewässer in offenen Landschaften mit grabbarem Substrat; fehlende Laichgewässer und ungeeignete Habitatstrukturen als Sommer und/ oder Winterlebensraum	keine	nein
Fische	Verbreitung und Ansprüche geprüft nach WINKLER et al. (2007)		
Nordseeschnäpel (<i>Coregonus oxyrinchus</i>)	nein fehlende Habitateignung im UG	keine	nein
Störe (<i>Acipenser</i> sp.)	nein fehlende Habitateignung im UG	keine	nein
Insekten	Verbreitung und Ansprüche geprüft nach BFN (2024) und LUNG M-V (2024b)		
Käfer			
Breitrand (<i>Dytiscus latissimus</i>)	nein besiedelt permanent wasserführende größere Stillgewässer; fehlende Gewässerstrukturen und Habitatbedingungen im UG	keine	nein

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	potenziell Bindung an Altbaumbestände mit großem Mulmkörper; Lindenbaumreihe am westlichen Rand des UG stellt potenzielles Habitat dar;	keine keine Rodung der Lindenbaumreihe vorgesehen	nein
Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	nein Bindung an alte Eichen, vorzugweise in Altwäldern; keine hinreichenden Habitatbäume im UG	keine	nein
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (<i>Graphoderus bilineatus</i>)	nein besiedelt permanent wasserführende größere Stillgewässer; fehlende Gewässerstrukturen und Habitatbedingungen im UG	keine	nein
Libellen			
Asiatische Keiljungfer (<i>Gomphus flavipes</i>)	nein besiedelt vorzugweise strömungsberuhigte Bereiche von Fließgewässern mit feinsandigem Sediment; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Große Moosjungfer (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>)	nein besiedelt sonnenexponierte Stillgewässer mit Struktureichtum (u.a. Torfstiche, Weiher, Kleingewässer); fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Grüne Mosaikjungfer (<i>Aeshna viridis</i>)	nein enge Bindung an Gewässer mit Vorkommen der Krebsschere, keine hinreichenden Habitatbedingungen zu erwarten; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Östliche Moosjungfer (<i>Leucorrhinia albifrons</i>)	nein besiedelt kleine, nährstoffarme Stillgewässer mit reichem Makrophytenbewuchs (u.a. saure Moorkolke, Torfstiche); fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Sibirische Winterlibelle (<i>Sympecma paedisca</i>)	nein besiedelt sonnenexponierte und flache Stillgewässer mit einem Mosaik aus Ried- und Röhrichtbeständen; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Zierliche Moosjungfer (<i>Leucorrhinia caudalis</i>)	nein besiedelt vorzugweise flache Stillgewässer mit dichter Submersvegetation und sonnenexponierter Lage; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein

Art / Gilde	Vorkommen Arten Anhang IV FFH-RL	mögliche Beeinträchtigungen	Relevanz
Falter			
Blauschillernder Feuerfalter (<i>Lycaena helle</i>)	nein besiedelt verschiedene Moorlebensräume; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>)	nein bevorzugt natürliche Überflutungsräume mit Beständen des Fluss-Ampfers; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	ja Wiesengräben, Bach- und Flussufern sowie auf jüngeren Feuchtbrachen; Sekundärstandorte sind naturnahe Gartenteiche, Weidenröschen-Bestände in weniger feuchten bis trockenen Ruderalfluren, Industriebrachen, Bahn- und Hochwasserdämmen, Waldschlägen, Steinbrüchen sowie Sand- und Kiesgruben.	Vorkommen von Fraßpflanzen nicht ausgeschlossen – Habitatverlust und Tötung durch Bauarbeiten nicht ausgeschlossen	ja
Mollusken			
Zierliche Tellerschnecke (<i>Anisus vorticulus</i>)	nein besiedelt klare, meist kalkreiche Stillgewässer und Gräben mit reichem und strukturiertem Pflanzenbewuchs; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein
Gemeine Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>)	nein Bindung an saubere, strömungsreiche Fließgewässer mit Strömungsvarianzen, strukturiertem Substrat und dynamischer Uferstruktur; fehlende Habitatstrukturen im UG	keine	nein

4.3 Europäische Vogelarten

Die Potentialabschätzung für die Europäischen Vogelarten gem. Art. I der Vogelschutzrichtlinie basiert auf einer Luftbildanalyse sowie der Vor-Ort-Begehung im Rahmen der Biotopkartierung. Zudem wurde das Verbreitungsgebiet mittels VÖKLER (2014) geprüft. Sowohl der Eingriffsbereich als auch der Großteil des UG strukturreichem Offenland mit Ruderalem Kriechrasen, Sandmagerrasen und Gehölzaufkommen dominiert. (vgl. Tabelle 5).

Die nachfolgende Bewertung der im Gebiet vorhandenen Habitatqualität erfolgte anhand der Angaben nach SÜDBECK et al. (2005). Im Anschluss wurde die Betroffenheit durch die Auswirkungen des Vorhabens eingeschätzt. Hieraus ergeben sich die in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** potentiell im Gebiet vorkommenden und betroffenen Vogelarten. Der Schutzstatus wurde den Roten Listen Deutschland (RYS LAVY et a. 2020) / Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014) und den Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (LUNG M-V 2016) entnommen.

Tabelle 5: Relevante Europäische Vogelarten

Legende: Liste aller im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten; **fett** = auf Verbotstatbestände zu prüfende Vogelarten, **geschützte und gefährdete Arten** (ausgenommen Nahrungsgäste) **FB**=Freibrüter; **BB**=Bodenbrüter; **NG**=Nahrungsgast; **HB** = Höhlenbrüter; **NB** = Nischenbrüter

Vorkommen	Artnamen		Arten-gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina</i>	---	---
X	Amsel	<i>Turdus merula</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	---	---
X	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NB	Verlust Bruthabitat
---	Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	---	---
---	Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	---	---
X	Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	---	---
---	Bergente	<i>Aythya marila</i>	---	---
---	Bergfink	<i>Fringilla montifringilla</i>	---	---
---	Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	---	---
---	Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	---	---
---	Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	---	---
---	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	---	---
---	Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	---	---
X	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	HB	Verlust Bruthabitat
---	Bläsgans	<i>Anser albifrons</i>	---	---
X	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	---	---
---	Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	---	---
---	Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	---	---
X	Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Brautente	<i>Aix sponsa</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Bruchwasserläufer	<i>Tringa glareola</i>	---	---
X	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	FB	Verlust Bruthabitat
X	Buntspecht	<i>Picoides major</i>	NG	Verlust Nahrungshabitat
---	Dohle	<i>Corvus monedula</i>	---	---
X	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	---	---
---	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	---	---
---	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	---	---
---	Elster	<i>Pica pica</i>	---	---
---	Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	---	---
---	Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	---	---
---	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	---	---
---	Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	---	---
X	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	HB	Verlust Bruthabitat
---	Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>	---	---
---	Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	---	---
---	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	---	---
---	Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	---	---
---	Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	---	---
---	Flussuferläufer	<i>Acitis hypoleucos</i>	---	---
---	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	---	---
---	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	---	---
---	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	---	---
X	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	---	---
---	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	---	---
---	Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	---	---
---	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	---	---
X	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BB	Verlust Bruthabitat
X	Grauammer	<i>Miliaria calandra</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Graugans	<i>Anser anser</i>	---	---
---	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	---	---
---	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	---	---
---	Grauspecht	<i>Picus canus</i>	---	---
---	Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
X	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	FB	Verlust Bruthabitat
X	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG	Verlust Nahrungshabitat
---	Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	---	---
---	Halsbandsittich	<i>Psittacula krameri</i>	---	---
---	Haselhuhn	<i>Bonasa bonasia</i>	---	---
X	Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	NG	Verlust Nahrungshabitat
---	Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	---	---
---	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	---	---
---	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	---	---
X	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	NB	Verlust Bruthabitat
X	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	FB	Verlust Bruthabitat
X	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	---	---
---	Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	---	---
---	Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	---	---
---	Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>	---	---
---	Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	---	---
---	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	---	---
---	Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	---	---
X	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	---	---
---	Kleiner Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	---	---
---	Kleines Sumpfhuhn	<i>Porzana parva</i>	---	---
---	Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	---	---
---	Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	---	---
X	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	HB	Verlust Bruthabitat
---	Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	---	---
---	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	---	---
---	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	---	---
---	Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	---	---
---	Kranich	<i>Grus grus</i>	---	---
---	Krickente	<i>Anas crecca</i>	---	---
---	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	---	---
---	Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	---	---
---	Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	---	---
---	Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>	---	---
---	Mantelmöwe	<i>Larus marinus</i>	---	---
X	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	NG	nein Jagd im Luftraum; Störung während der Bauzeit kurzfristig und niederschwellig; keine Beeinträchtigung durch Anlage und Betrieb
---	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	---	---
---	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	---	---
---	Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	---	---
---	Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	---	---
---	Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	---	---
X	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	---	---
X	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	---	---
X	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	---	---
---	Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	---	---
X	Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Pfeifente	<i>Anas penelope</i>	---	---
---	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	---	---
---	Prachtaucher	<i>Gavia arctica</i>	---	---
---	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	---	---
---	Raubseeschwalbe	<i>Sterna caspia</i>	---	---
---	Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	---	---
---	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	---	---
---	Raufußbussard	<i>Buteo lagopus</i>	---	---
---	Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	---	---
---	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	---	---
---	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	---	---
---	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniculus</i>	---	---
---	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	---	---
---	Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>	---	---
---	Rohrweihe	<i>Cinclus aeruginosus</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>	---	---
---	Rotfußfalke	<i>Falco vespertinus</i>	---	---
---	Rothalstaucher	<i>Podiceps griseigena</i>	---	---
---	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Rotkopfwürger	<i>Lanius senator</i>	---	---
---	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	---	---
---	Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	---	---
---	Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	---	---
---	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	NG	Verlust Nahrungshabitat
---	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	---	---
---	Samtente	<i>Melanitta fusca</i>	---	---
---	Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	---	---
---	Schelladler	<i>Aquila clanga</i>	---	---
---	Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	---	---
---	Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	---	---
---	Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	---	---
---	Schlangenadler	<i>Circaetus gallicus</i>	---	---
---	Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	---	---
---	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	---	---
---	Schreiadler	<i>Aquila pomarina</i>	---	---
---	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	---	---
---	Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	---	---
X	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	BB	Verlust Bruthabitat
---	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	---	---
---	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	---	---
---	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	---	---
---	Schwarzstirnwürger	<i>Lanius minor</i>	---	---
---	Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	---	---
---	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	---	---
---	Seeregenpfeifer	<i>Charadrius alexandrinus</i>	---	---
---	Seggenrohrsänger	<i>Acrocephalus paludicola</i>	---	---
---	Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>	---	---
---	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	---	---
---	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	---	---
---	Sommeregoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	---	---
---	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
X	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	---	---
---	Spießente	<i>Anas acuta</i>	---	---
X	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	---	---
---	Steinadler	<i>Aquila chrysaetus</i>	---	---
---	Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	---	---
---	Steinschmätzer	<i>Oeothlypis oenanthe</i>	---	---
---	Steinwälzer	<i>Arenaria interpres</i>	---	---
---	Stelzenläufer	<i>Himantopus himantopus</i>	---	---
---	Steppenweihe	<i>Circus macrourus</i>	---	---
---	Sterntaucher	<i>Gavia stellata</i>	---	---
X	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	---	---
---	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	---	---
---	Sumpfmiese	<i>Parus palustris</i>	---	---
---	Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	---	---
---	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	---	---
---	Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	---	---
---	Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	---	---
---	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	---	---
---	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	---	---
---	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	---	---
---	Tordalk	<i>Alca torda</i>	---	---
---	Trauerente	<i>Melanitta nigra</i>	---	---
---	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	---	---
---	Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	---	---
---	Triel	<i>Burhinus oedicephalus</i>	---	---
---	Trottellumme	<i>Uria aalge</i>	---	---
---	Tundrasaatgans	<i>Anser fabalis rossicus</i>	---	---
---	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	---	---
---	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	---	---
X	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG	Verlust Nahrungshabitat
---	Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	---	---
---	Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	---	---
---	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Uhu	<i>Bubo bubo</i>	---	---
---	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	---	---
---	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	---	---
---	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	---	---
---	Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	---	---
---	Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	---	---
---	Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	---	---
---	Waldohreule	<i>Asio otus</i>	---	---
---	Waldsaatgans	<i>Anser fabalis fabalis</i>	---	---
---	Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	---	---
---	Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>	---	---
---	Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	---	---
---	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	---	---
---	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	---	---
---	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	---	---
---	Weißbart-See- schwalbe	<i>Chlidonias hybridus</i>	---	---
---	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	---	---
---	Weißwangengans	<i>Branta leucopsis</i>	---	---
X	Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	HB	Verlust Bruthabitat
---	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	---	---
---	Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	---	---
---	Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	---	---
---	Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	---	---
---	Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	---	---
---	Wintergoldhähn- chen	<i>Regulus regulus</i>	---	---
X	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	FB	Verlust Bruthabitat
---	Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	---	---
---	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	---	---
---	Zitronenstelze	<i>Motacilla citreola</i>	---	---
---	Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	---	---
---	Zwerggans	<i>Anser erythropus</i>	---	---
---	Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	---	---
---	Zwergsäger	<i>Mergellus albellus</i>	---	---
---	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	---	---
---	Zwergschnepfe	<i>Lymnocyptes minimus</i>	---	---
---	Zwergschwan	<i>Cygnus bewickii</i>	---	---

Vorkommen	Artnamen		Arten- gilde	Betroffenheit
	deutsch	wissenschaftlich		
---	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	---	---
---	Zwergsumpfhuhn	<i>Porzana pusilla</i>	---	---
---	Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	---	---

5 Betroffene Arten/-gruppen durch Wirkprozesse

Eine potentielle Betroffenheit durch baubedingte Wirkprozesse (u.a. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust, Störungswirkungen) wurde für die Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter sowie für potentiell im Untersuchungsgebiet brütende Vogelarten ermittelt. Darüber hinaus sind anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von geeigneten Habitaten und Brutplätzen nicht auszuschließen. Im Rahmen von Gehölzrodungen ist ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell vorkommenden Fledermäusen zudem nicht ausgeschlossen. Da es innerhalb des Geltungsgebietes Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer potentiell als Lebensraum dienen können, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da Fraßpflanzen im Rahmen der Biotopkartierung nachgewiesen wurden, kann durch eine Vegetationsteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für Fledermäuse sind zu erörtern, um eine Auslösung des Schädigungstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden. Darüber hinaus ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit der Rodung/Fällung von Gehölzen von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Boden- und Gehölzbrütenden Arten auszugehen.

Das potenzielle Vorkommen der Brutvögel zeigt ein, an anthropogen überprägte Lebensräume angepasstes Artenspektrum. Größtenteils handelt es sich um Brutvogelarten mit einer gewissen Störungstoleranz. Unter Berücksichtigung von Bauzeiträumen außerhalb der Brutperiode und Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter, ist nicht mit Verbotstatbeständen und einer nachhaltigen negativen Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel zu rechnen.

Das potenzielle Vorkommen von wärmeliebenden Reptilien wie der Zauneidechse oder der Schlingnatter legt nahe, dass durch die Umsetzung des Vorhabens der geschützten Arten verloren gehen können. Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird für betroffene Individuen das Absammeln und Umsetzen als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen. Zur weiteren Vorgehensweise wird jedoch eine Abstimmung mit der verantwortlichen Unteren Naturschutzbehörde bzgl. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für die Gruppe der Amphibien, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ausgeschlossen.

Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 44 geeignete artspezifische Habitatelemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sollen Flächenversiegelungen auf bisher unversiegelter Fläche sowie Biotopveränderungen im Außenbereich vorgenommen werden. Nach § 12 Abs.1 Nr. 6 NatSchAG M-V stellt das Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU M-V 2018) zu bilanzieren und zu kompensieren. Da auch Eingriffe in gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Baumgruppen nach § 18 NatSchAG M-V zu erwarten sind, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass (MLUV 2007) separat durch Realpflanzung auszugleichen.

Im Untersuchungsgebiet, als auch im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44, wurden gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V festgestellt. Die Überbauung von gesetzlich geschützten Biotopen stellt einen Eingriff dar, für den eine Ausnahmegenehmigung nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V beantragt werden muss. Zudem wurden geschützte und/ oder gefährdete Pflanzenarten auf den Flächen erfasst. Für die Biotope, die die Pflanzen aufweisen, muss der obere Biotopwert bei der Berechnung der Ausgleichserfordernis herangezogen werden.

6 Quellen

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz; Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- FFH-RL: 4. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) vom 21.05.1992 (ABl. EG L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl. L 363 S. 368).
- MLUV (2007): Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0, AmtsBl. M-V 2007 S. 530.
- NatSchAG M-V: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – Naturschutzausführungsgesetz von 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- VS-RL (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie in der aktuell gültigen, kodifizierten Fassung).

Literaturverzeichnis

- BFN (2024): Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV. – BFN – Bundesamt für Naturschutz. URL: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>. Download am: 24.06.2024.
- DBBW (2023): Wolfsterritorien in Deutschland 2020/2021. – Dokumentations- und Beratungsstelle des Bundes zum Thema Wolf, URL: <https://www.dbb-wolf.de>, Download am: 25.06.2024.
- DGHT (2024): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands. – Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde, URL: <https://feldherpetologie.de>, Download am 24.06.2024.
- LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biootypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. Erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- LUNG M-V (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten - Fassung vom 08. November 2016. - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf, abgerufen 25.06.2024
- LUNG M-V (2024a): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, URL: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Download am: 24.06.2024.
- LUNG M-V (2024b): Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, URL: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm, Download am: 24.06.2024.

- METZING, D., HOFBAUER, N., LUDWIG, G. & MATZKE-HAJEK, G. (2018): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. Bundesamt für Naturschutz [Hrsg.]. Bonn-Bad Godesberg.
- MLU M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018. Redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019. – MLU M-V – Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin. 88 S.
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13–112.
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. [Hrsg.] (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten, Radolfzell, 792 S.
- VOIGTLÄNDER, U. & HENKER, H. (2005): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns 5. Fassung. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern [Hrsg.], Schwerin.
- VÖKLER, F. (2014): Zweiter Atlas der Brutvögel des Landes Mecklenburg-Vorpommern. – Greifswald (Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e. V.), 472 S.
- VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, 3. Fassung, Stand Juli 2014 – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, 52 S.
- WINKLER, H.M., WATERSTRAAT, A., HAMANN, N., SCHAARSCHMIDT, T., LEMCKE, R., ZETTLER, M.L. (2007): Verbreitungsatlas der Fische, Rundmäuler, Großmuscheln und Großkrebse in Mecklenburg-Vorpommern. - Natur &Text, Rangsdorf, 180 S.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Flächenkulisse und dessen Umland	6
Abbildung 2: Biotopausprägungen innerhalb des Plangebietes und im 50 m Umkreis (Untersuchungsgebiet)	10
Abbildung 3: Ruderaler Kriechrasen mit aufkommenden Jüngeren Einzelbäumen und Mesophilen Laubgebüsch	11
Abbildung 4: Unversiegelter Wirtschaftsweg.....	11
Abbildung 5: Sandmagerrasen	11
Abbildung 6: Ältere Einzelbäume	11
Abbildung 7: Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	11
Abbildung 8: Neophyten-Staudenflur.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotopwert, Flächengrößen und prozentuale Anteile der Biotoptypen am B-Plan-Geltungsbereich	9
Tabelle 2: Geschützte und/ oder gefährdete Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet	12
Tabelle 3: Projektwirkungen mit Umsetzung des Vorhabens.....	13
Tabelle 4: Potenzialabschätzung und Relevanzprüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet,	14
Tabelle 5: Relevante Europäische Vogelarten	21