

Ostseebad Zinnowitz

Bebauungsplan Nr. 44

**„Wohnanlage Ahlbecker Straße /
Peenestraße“**

**Umweltbericht mit integriertem
Landschaftspflegerischem Fachbeitrag**

Entwurf

Auslegungsexemplar 18.06.2026 - 22.07.2026



Foto: Mitte Plangebiet, Blick nach Norden

März 2026

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	6
1.2.1	Fachpläne	6
1.2.2	Fachgesetze	7
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	9
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	10
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
2.1	Lage	10
2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse.....	12
2.2	Schutzgut Pflanzen.....	13
2.3	Schutzgut Fläche.....	16
2.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel	17
2.5	Schutzgut Wasser	17
2.6	Schutzgut Luft / Klima	19
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	19
2.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope.....	19
2.9	Schutzgebiete	20
2.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern	20
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	21
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	22
3	Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	23
3.1	Schutzgut Tiere	23
3.2	Schutzgut Pflanzen.....	24
3.3	Schutzgut Fläche.....	24
3.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel	24
3.5	Schutzgut Wasser	24
3.6	Schutzgut Luft / Klima	25
3.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	26
3.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope.....	26
3.9	Schutzgebiete	26
3.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern	26
3.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	27
3.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	27

4	Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	28
4.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
4.3	Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren	28
4.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben	28
4.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	28
4.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	28
4.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	29
4.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	29
4.3.6	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	29
4.3.7	Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	29
4.3.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	29
5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.....	30
5.1	Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	30
5.1.1	Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	30
5.1.2	In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten	31
5.2	Eingriff-/Ausgleichsbilanz	31
5.2.1	Ermittlung des Biotopwertes	31
5.2.2	Ermittlung der Wertstufen und Biotopwerte	31
5.2.3	Ermittlung des Lagefaktors.....	32
5.2.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents	32
5.2.5	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents(EFÄ) für unmittelbare Wirkungen.....	32
5.2.6	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	33
5.2.7	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	33
5.2.8	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf	34
5.3	Gehölzfällungen.....	35
5.4	Textliche Festsetzungen	37
6	Kompensationsmaßnahmen	37

7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	38
7.1	Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle.....	38
8	Zusätzliche Angaben.....	38
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	38
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	38
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
8.4	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden	41
Anlage	41

1 Einleitung

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

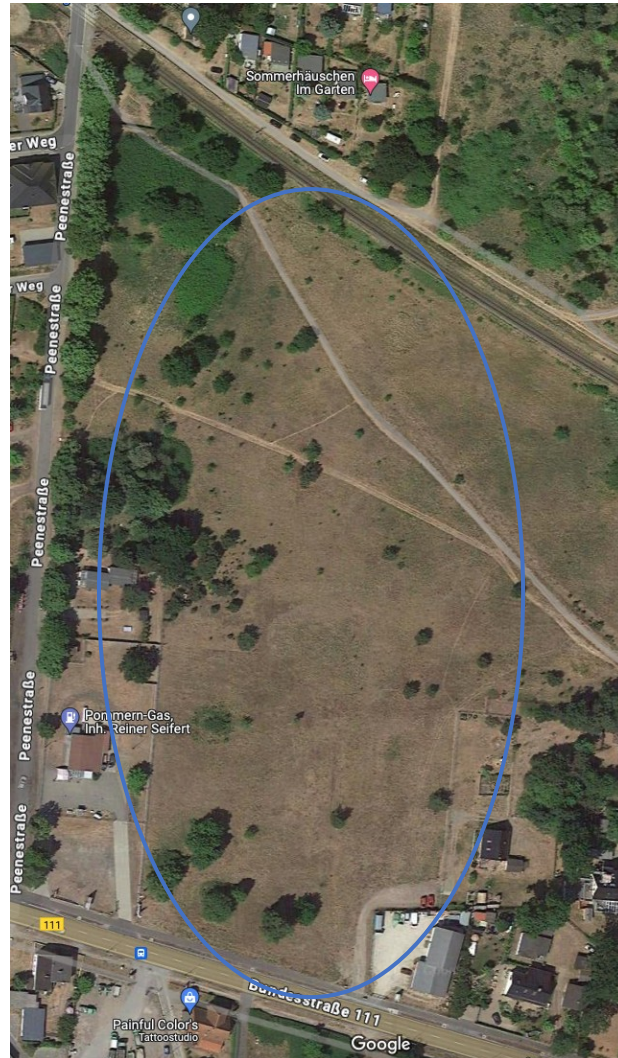


Abb.1: Luftbild mit Umgebung (Google maps)

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. 2,1 ha.

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/Biotope wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Er ist als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

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 überwiegend 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, haben jeweils eine Breite von 8,00 m und sollen sämtliche erschließungsnotwendigen Einbauten enthalten.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Der fußläufige Verkehr innerhalb wird 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 wäre.

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 es, 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.

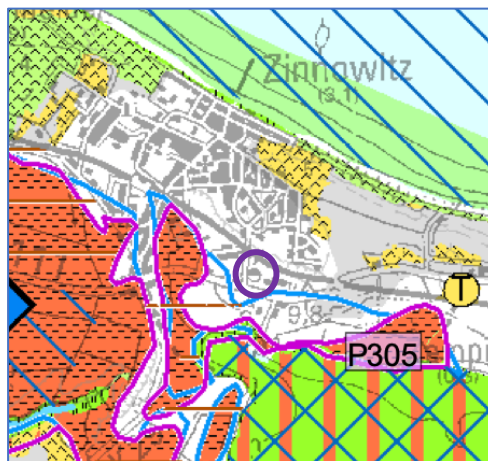


Abb.2: Karte III GLP (Plangebiet markiert)

Jedoch auch hier sind die Ortsbereiche weitgehend ohne Festsetzungen.

Flächennutzungsplan

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. 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. Ggf. wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

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 (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)	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 Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der 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	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die

	Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	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 Art und Lage des Projektes wird analog zum Planverfahren ein vollständiger Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag (u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung 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 Allee „Peenestraße“

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



Foto : Plangebiet/Mitte

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.



Foto : Plangebiet/Süden



Foto : Plangebiet/Norden

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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare

Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH-Richtlinie, Anhang IV und EU-Artenschutzverordnung, Anhang A.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wurde innerhalb des Eingriffsbereiches durch das Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow, eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt. Dazu wurde das Gelände im Frühjahr 2024 in Augenschein genommen.

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.

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

2.2 Schutzgut Pflanzen

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

Gehölzkomensation

Auf Teilen der Fläche kommt Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) 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 der Gemeinde.

Fotos Vegetation:





Biotoptypenkartierung

Im Untersuchungsgebiet erfolgte am 13.06.2024 eine flächendeckende Biotopkartierung durch das Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow. Die Biotoptypen 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 Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2013).

„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*), Turmkrout (*Turritis glabra*) oder Echtem Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) erzeugt. Vegetationsbedeckungen 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 Gebüsch 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 unversiegelter Wirtschaftsweg quert das UG von West nach Ost und teilt 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*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) bestanden ist.

Zudem sind an mehreren sehr trockenen, sandgeprägten Stellen Sandmagerrasen (TMS) vorhanden, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Sandmagerrasen werden von Schaf- Schwingel (*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).

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

naach hinten

Die Zuwegung ist so zu gestalten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Kronen- und Wurzelbereiches des vorhandenen Baumbestandes kommt. Dies ist in der Unterlage nachzuweisen.

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 Direktversickerung wieder aufgewertet. 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 vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (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.

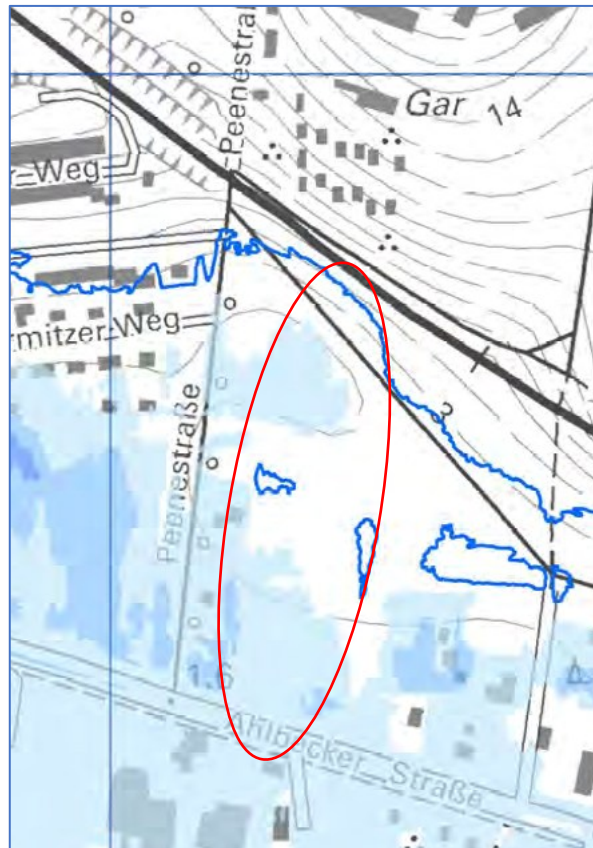
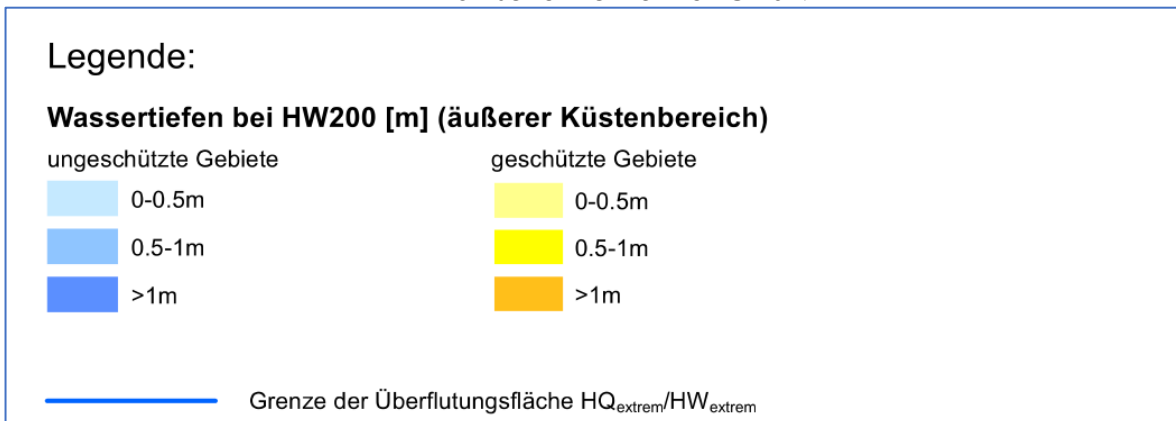


Abb. 3: mittlere Hochwassergefahr Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit LUNG 2019



Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

Niederschlagswasser darf nach der Abwasseranschluss- und beseitigungssatzung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom nicht in öffentliche Einrichtungen eingeleitet werden.

Die Belange des Wasser- und Bodenverbands WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach deren Kenntnis im Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind. Es wird jedoch vorsorglich daraufhin gewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.

Grundwasser

Es besteht eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwasser aufgrund der geringen Schutzfunktion der Deckschichten (GLRP Karte 6).

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

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Ostseebades erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz im Verbund mit dem Wasserwerk Karlshagen sowie Wasserwerk Lodmannshagen. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in Ückeritz ist für die Trinkwasserversorgung des Planbereiches verantwortlich.

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 nur wenige wertvolle Bildelemente, z.B. Bäume besitzt.

2.8 biologische Vielfalt, Biototypen, Biotope

Die **biologische Vielfalt** umfasst die Bereiche

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

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

Die erfassten Biotope des Untersuchungsgebietes samt Biotopwert und Flächenausprägung sind als Anhang dem Planwerk beigefügt (Ergebnisse der Biotopkartierung, inkl.-Potentialabschätzung zu Biotopschutz und artenschutzfachlicher Belange, Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow).

Insgesamt wurden fünf gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V innerhalb des UG erfasst. Diese nehmen etwa 14 % des B-Plan-Geltungsbereiches ein. Zudem wurden geschützte und/ oder gefährdete Pflanzenarten auf den Flächen erfasst.

Die Überbauung von gesetzlich geschützten Biotopen stellt einen Eingriff dar, für den eine Ausnahmegenehmigung nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V beantragt werden muss.

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.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz, in den Trinkwasserschutzzonen II und III. Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser- Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten. Insbesondere ist zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.

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
- o 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 Regler funktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - - o - - -
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)	o
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	o - o
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	o
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	- - o

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Der Geltungsbereich liegt am touristischen Insel-Hauptweg B111.

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

Verkehrsgefährdung

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

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

Besonnung

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besonnt.

Erholung / Freizeit

Wesentliche Erholungsnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes nicht statt.

Gesundheit

Hinweis des Landesamtes für Gesundheitsschutz:

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, De- zernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283, letzte Änderung vom 19. Dez.2022 (BGBl.2023 I Nr.1)

Lärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) müssen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 44 sind Lärmemissionen möglich.

Hierzu ist beabsichtigt, dass im Zuge des Planaufstellungsverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen der örtlichen Situation auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen.

Die Ergebnisse der diesbezüglichen Untersuchungen stehen noch aus.

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 / Störfall-Verordnung, 12. BImSchV) nicht zu erwarten.

Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) kann auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass hier radioaktive Komponenten eingesetzt werden.

2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG MV ausgewiesen. Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen jedoch nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

3 Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Tiere

“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 Geltungsbereiches 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 Habitataignung 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 Habitatemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.” (Quelle: Ergebnisse der Biotopkartierung, inkl.-

Potentialabschätzung zu Biotopschutz und artenschutzfachlicher Belange, Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow).

3.2 Schutzgut Pflanzen

Die zu entnehmenden Gehölze werden gemäß gesetzlichem Baumschutz kompensiert (s. Kap, 5.3)

Hier sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einbezogen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V). Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen.

Um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ist zudem ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz zu stellen. Bestandteil des Antrages müssen in diesem Fall auch Kompensationsmaßnahmen sein.

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

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, Alllasten / 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.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden.

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Insgesamt ist der Eingriff jedoch 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

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.

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.

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 Niederschlagswasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen etc.) wird auf den Grundstücken versickert.

Löschwasserversorgung Das B-Plangebiet befindet sich angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Damit könnte die Löschwasserversorgung durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Bestand als gesichert angesehen werden. Es ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen zu erbringen. Sind im 300m- Umkreis um ein potentiell Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Der Zweckverband Wasser/Abwasser stellt die Entnahmemenge aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung sicher.

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 geschützten 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.

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 nicht erforderlich.

Schutz der Alleen

An der Peenestraße im Wirkungsbereich der Planstraße A befindet sich eine Baumreihe. Die Zuwegung ist nachweislich so zu gestalten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Kronen- und Wurzelbereiches des vorhandenen Baumbestandes kommt.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind mehrere 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.

Hinweis des Hauptzollamts Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG). Verwiesen wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten.

Lärm

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.

Sofern mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht lückenlos gewährleistet werden kann, dass an jeder Stelle des Plangebietes die geforderten Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden können, müssen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen Festsetzungen entwickelt werden, durch die sichergestellt werden kann, dass die nach außen abschließenden Bauteile der Wohnungen entsprechende Schallschutzklassen erreichen.

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 Brachfläche würde vermutlich zunächst auch weiterhin brach liegen. Wahrscheinlich würden sie mittelfristig einer anderen Nutzung übergeben werden. Die Gehölz- und Offenlandbereiche würden der Sukzession unterliegen.

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.

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.

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 bislang die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Nachfolgende Bemessung erfolgt nun unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018.

5.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Minimierung und Verhinderung der negativen Eingriffsfolgen werden bereits 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
- ggf. 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 Eingriff-/Ausgleichsbilanz

5.2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp kann aus der Anlage 3 der HzE (Regenerationsfähigkeit bzw. die regionale Einstufungen der Biotoptypen) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen werden. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen (1 minus Versiegelungsgrad) zu berechnen.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	.1 – Versiegelungsgrad*
1	.1,5
2	3
3	6
4	10

5.2.2 Ermittlung der Wertstufen und Biotopwerte

Nr.	Code	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
	BBA	Älterer Einzelbaum	-	-
	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-	-
	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten + Baumgruppe	3	6
	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	3
	BLY	Gebüsche aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern	1	1,5
	OIG	Gewerbegebiet	0	0,5
	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	1
	OVU	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0	0,8
	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	3

	RHN	Neophyten-Staudenflur	1	1,5
	TMS	Sandmagerrasen	3	6

5.2.3 Ermittlung des Lagefaktors

Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Durch die Lage zwischen der Ahlbecker Straße/B 111 und der Bahnlinie sowie im Westen und innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbebauung und Kleingewerbe befindet sich das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich von verschiedenen Störquellen, die sich jeweils näher als 100 m befinden.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen	0,75

5.2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) wird zwischen unmittelbaren und mittelbaren Wirkungen unterschieden. Zu den unmittelbaren Wirkungen zählen Biotopbeeinträchtigungen wie Flächen- oder Funktionsverlust, die direkt infolge des Eingriffs entstehen.

Mittelbare Wirkungen entstehen im Umfeld des Eingriffsbereiches (Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierung). Je nach Eingriffstyp wird zwischen Wirkzone I (<10 cm bis 50 m) und Wirkzone II (200 m) unterschieden.

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope daher mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Im Zuge der Biotopkartierung wird dargestellt:

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). Von erheblichen zusätzlichen Emissionen durch die Errichtung der Bebauung auf umgebende wertgebende Biotope ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nicht auszugehen. Auf die Berechnung mittelbarer Beeinträchtigungen wird daher verzichtet.

5.2.5 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents(EFÄ) für unmittelbare Wirkungen

Biotoptyp	Flächenverbrauch [m ²]	Biotopwert	Lagefaktor	[m ² EFÄ]
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	860	3	0,75	1935
Mesophiles Laubgebüsch	70	2	0,75	105

Gebüsche aus Überwiegend nichtheimischen Sträuchern	700	1	0,75	525
Gewerbegebiet	10	0	0,75	7,5
Pfad, Rad- und Fußweg	150	0	0,75	112,5
Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	400	0	0,75	300
Ruderaler Kriechrasen	14000	2	0,75	2100
Neophyten-Staudenflur	900	1	0,75	675
Sandmagerrasen	3500	3	0,75	7875
Fläche Einzelbäume	310			0
	20900			0
				13635

Geringfügige Abweichungen zu den Angaben in der Planbegründung sind Rundungen geschuldet.

5.2.6 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 (Teil-/Vollversiegelung) zu berücksichtigen.

Fläche:

15.982 m ² Nettobauland mit GRZ 0,3, zuzügl. 50 % weitere zul. Versiegelung	7.192 m ²
Verkehrsfläche	<u>2.335 m²</u>
	9.527 m ²

Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
9.527	0,5	4.764

5.2.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 4.2.1.3 – 4.1.2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] +	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] +	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] =	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
13635	-	4.764	18399

5.2.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen. Die im Norden des Geltungsbereiches geplante Grünfläche entspricht der Maßnahme 6.31, Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich.

Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Pflanz- und Pflegemaßnahmen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
- Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m ²]	x	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
Grünflächen A		1		1725

Der um das derzeitige Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Multifunktionaler Kompensa- tionsbedarf [m2 Pkt. 2.6 EFÄ]	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 EFÄ] Pkt. 2.7	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]
18399		1725		16674

5.3 Gehölzfällungen

Es können im Geltungsbereich bis zu 13 Einzelbäume zu fällen sein, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, da sie in einer Höhe von 1,30 m einen Umfang von über 1,00 m aufweisen.

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

Erweitert Kompensationsumfänge bei Stammumfang:

50 cm bis 150 cm / Kompensation im Verhältnis 1 : 1

> 150 cm bis 250 cm / Kompensation im Verhältnis 1 : 2

> 250 cm / Kompensation im Verhältnis 1 : 3

Die Gehölze sind in nachfolgender Liste verzeichnet sowie in einem Lageplan als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan (Übersicht s. unten).

Baumliste

Zinnowitz

Nummer	Art	Stamm Ø(m)	Stamm (U)	Krone Ø(m)	Höhe (m)	Anzahl
21631	Eiche	0,45	1,41	18,0	16,0	1
21648	Eiche	0,50	1,57	18,0	16,0	2
21632	Linde	0,35	1,10	10,0	10,0	1
21657	Eiche	0,45	1,41	16,0	10,0	2
21656	Eiche	0,55	1,73	18,0	14,0	2
21651	Kiefer	0,40	1,26	10,0	8,0	1
21652	Eiche	0,40	1,26	10,0	8,0	1
21693	Kiefer	0,40	1,26	14,0	10,0	1
21702	Ahorn	0,35	1,10	16,0	10,0	1
22009	Birke	0,50	1,57	16,0	14,0	2
22011	Esche	0,40	1,26	12,0	8,0	1
22018	Eiche	0,50	1,57	16,0	14,0	2
22023	Kiefer	0,60	1,88	12,0	8,0	2

Für die Gehölze ist eine gesonderte Fällgenehmigung zu stellen und der Nachweis der Kompensationspflanzung sowie das vertraglich gesicherte Ersatzgeld für den erweiterten Kompensationsbedarf zu erbringen.



Abb.4: Übersicht der Standorte geschützter Bäume

5.4 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.

Pflanzliste 1

Sträucher für 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*)

Pflanzliste 2

Klein bis mittelkronige Laubbäume für Feldhecken Nord und Grundstücke

(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

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Errichtung der „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ erfolgt über ein sog. Ökokonto. Die Ökokontoinhaberin verkauft an den Vorhabenträger - an den Bebauungsplan Nr. 44 gebunden - von dem ihr gehörenden Ökokonto „Kamminke“ 20.000 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

Die Ökokontoinhaberin gewährleistet die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der Ökokontomaßnahme „Kamminke“ und stellt somit den Wert der erworbenen Ökopunkte sicher.

Die Leistungen umfassen auch die dauerhafte Pflege von Magergrünland, sonstigen Biotopen und Kleinstrukturen für Reptilien.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt damit als kompensiert.

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:

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

beschlossen. 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.

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.

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/Biotope wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Er ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

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

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 überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Es liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ (NP 5) sowie in direkter Nachbarschaft zu bedeutenden Schutzgebieten internationaler und nationaler Bedeutung.

Bei dem zugrundeliegenden 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.

Dazu wird das UG an diversen Stellen von älteren und jüngeren Einzelbäumen durchzogen.

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 unversiegelter Wirtschaftsweg quert das UG von West nach Ost und teilt den Bereich in zwei Teile. Am nördlichen Rand quert zudem die Bahnlinie von Züssow nach Swinemünde.

Zudem sind an mehreren sehr trockenen, sandgeprägten Stellen Sandmagerrasen (TMS) vorhanden, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Auf Teilen der Fläche kommt Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) 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 der Gemeinde.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wurde innerhalb des Eingriffsbereiches durch das Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow, eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt. Dazu wurde das Gelände im Frühjahr 2024 in Augenschein genommen.

„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 Geltungsbereiches 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. Daher erfolgen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für Fledermäuse. Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird für potenzielle Vorkommen von wärmeliebenden Reptilien wie der Zauneidechse oder der Schlingnatter das Absammeln und Umsetzen als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Errichtung der „„Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ erfolgt über ein sog. Ökokonto. Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt damit dann als kompensiert.

Rheda-Wiedenbrück, Dezember 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

Ergebnisse der Biotopkartierung, inkl.-Potentialabschätzung zu Biotopschutz und artenschutzfachlicher Belange, Institut für ökologische Forschung und Planung biota, Bützow 2024.