

**Gemeinde Ostseebad Koserow  
Bebauungsplan Nr. 22  
„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am  
Kölpinseer Weg“**

**Umweltbericht**



Foto: Plangebiet, Blick von Osten

Februar 2025

## Inhalt

1	Einleitung .....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	7
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen.....	7
1.1.2	Beabsichtigte Festsetzungen .....	7
1.1.3	Verkehrerschließung.....	8
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....	8
1.2.1	Fachpläne u.ä. ....	8
1.2.2	Fachgesetze .....	12
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V .....	16
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	18
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	19
2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	19
2.1.1	Derzeitiger Zustand .....	19
2.1.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	21
2.1.2	Fazit .....	24
2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	24
2.2.1	Derzeitiger Zustand .....	24
2.2.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	28
2.3	Schutzgut Fläche.....	29
2.3.1	Derzeitiger Zustand .....	30
2.3.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	30
2.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel.....	31
2.4.1	Derzeitiger Zustand .....	31
2.4.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	32
2.5	Schutzgut Wasser .....	32
2.5.1	Derzeitiger Zustand .....	33
2.5.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	33
2.6	Schutzgut Luft / Klima .....	34
2.6.1	Derzeitiger Zustand .....	34
2.6.2	Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	35
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	35
2.7.1	Derzeitiger Zustand .....	35

2.7.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	35
2.8 biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	36
2.8.1. Derzeitiger Zustand .....	36
2.8.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	37
2.9 Schutzgebiete.....	37
2.9.1 Derzeitiger Zustand .....	37
2.9.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	37
2.10 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	39
2.10.1 Derzeitiger Zustand .....	39
2.10.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	39
2.11 Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	41
2.11.1 Derzeitiger Zustand .....	42
2.11.2 Bewertung / Prognose.....	42
2.12 Sonstige Faktoren.....	42
2.12.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	42
2.12.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	43
2.13 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern .....	43
2.13.1 Mögliche Wechselwirkungen.....	43
2.13.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung.....	44
2.14 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	45
3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	45
3.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	45
3.1.2 Artenschutzbezogene Maßnahmen.....	45
3.2 Maßnahmen zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag).....	47
3.2.1 Eingriffsbilanzierung und Biotopschutz .....	47
3.2.1.1 Biotoperfassung.....	48
3.2.1.2 Eingriffsermittlung .....	49
3.2.1.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	49
3.2.2 Weitere Maßnahmen zur Kompensation und Bewältigung nachteiliger umweltbezogener Auswirkungen.....	49
4 Geprüfte anderweitige Planungsalternativen.....	51

5	Zusätzliche Angaben .....	52
5.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	52
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans .....	52
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
7.	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden .....	55
	Anlagen.....	55

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Einleitung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (nachfolgend B-Plan Nr. 22) beschlossen.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt in der Großlandschaft "Usedomer Hügel- und Boddenland", die von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen und Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt ist. An der Schmalstelle der Insel gelegen, grenzt sie räumlich im Norden an die Ostsee und im Süden an das Achterwasser.

Die Planfläche liegt direkt an der verkehrsreichen B111. Diese 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.



Abb. 1 Luftbild mit Umgebung (Google maps)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten vom Kölpinseer Weg
- Im Osten von Siedlungsbebauung
- im Süden von der B 111
- im Westen ebenfalls von einem Wohngebäude mit Gewerbebetrieb

Die ca. 1,4 ha große Fläche wird derzeit nicht intensiv genutzt. Mittig befindet sich

ein temporärer Funkmast und häufig werden Fahrzeuge teilweise vermutlich unbefugt abgestellt. Ein vereinzelt Wohnanwesen ist noch vorhanden, wird aber kurzfristig leergezogen und anschließend abgerissen.



Foto : Plangebiet im Westen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 209, 210, 211, 212/6, Flur 7, sowie teilweise 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3, Flur 7, und die Flurstücke 140, 141/4, 143, Flur 8, Gemarkung Koserow. Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,4 ha.

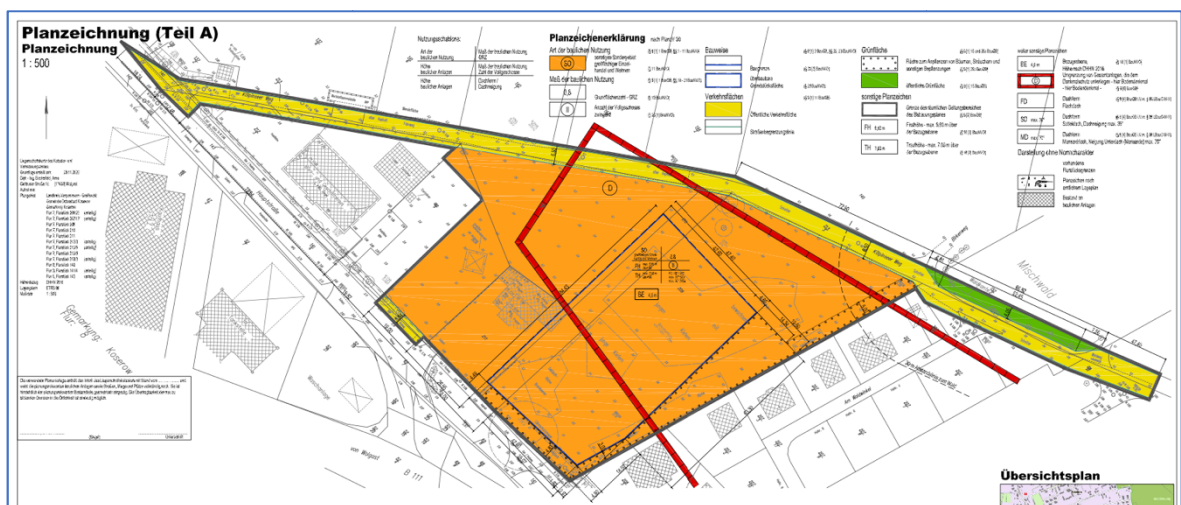


Abb. 2: Planzeichnung zum Bebauungsplan Stand 02/2025

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 der Anlage 1 BauGB § 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 östlich der historischen Ortslage der Gemeinde Koserow. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich einer größeren Freizeitanlage.

#### **Städtebauliche Grunddaten; Bedarf an Flächen**

Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 14.040 m<sup>2</sup>

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO) Nettobaufläche	11.220 m <sup>2</sup>
Bauflächen (überbaubare Flächen) GRZ 0,6	3.888 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.576 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 m <sup>2</sup>
max. Überschreitung	2.244 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	1.206 m <sup>2</sup>
sonstige Grünfläche	1.038 m <sup>2</sup>

### **1.1.2 Beabsichtigte Festsetzungen**

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Wohnen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Darüber hinaus enthält dieser auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Vorgesehen ist etwa die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10,00m über der maßgebenden Bezugsebene (Höhe nach DHHN 2016). Die Fläche die überbaut werden kann, wird zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch textliche Festsetzungen wird präzisiert, dass bauliche Anlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, wobei Ausnahmen für Anlagen zu technischen Ver- und Entorgung, bauliche Anlagen zum Schutz vor Betriebsmitteln, fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> sowie für Anlagen für alternative Stromerzeugung (bspw. PV-Anlagen, Überdachung von Stellplätzen) festgesetzt werden. Zu Flächen für Stellplätze wird festgesetzt, dass Garagen unzulässig sind, überdachte Stellplätze ausnahmsweise nur in Verbindung mit PV-Anlagen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen Flächen zum Anpflanzen von Grünstrukturen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Plangebiet, indem sowohl im nördlichen Bereich entlang des Kölpinseer Wegs, als auch an der südwestlichen Grenze des Plangebiets öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.



Der Bebauungsplan enthält überdies grünordnerische Festsetzungen. So ist im nordöstlichen Plangebiet die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen vorgesehen. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen flankiert, die u.a. zum Inhalt haben:

- Pflanzqualität, Pflanzabstände, Anzahl zu pflanzender Strukturen, zu pflanzender Arten, Vorgaben an zulässige Wegeverbindungen, zulässige Materialien, Art und Weise der Umsetzung, Versickerung.

### **1.1.3 Verkehrserschließung**

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B111. Von dort ist die Anlieferung des Vollsortimenters über den Parkplatz anfahrbar.

### **Fußgänger und Fahrradfahrer**

Der fußläufige Verkehr innerhalb des SO wird intern über die allgemeinen Verkehrsflächen geführt. Außerhalb des Geltungsbereiches sind Gehwege in Teilstücken sowie ein Fußgängerüberweg über die B110 vorhanden.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen an der B111.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

Nachfolgend soll auf in Fachgesetzen und Fachplänen formulierte, für die hiesige Planung potentiell relevante Ziele des Umweltschutzes eingegangen werden.

### **1.2.1 Fachpläne**

#### **Regionaler Raumentwicklungsplan (RREP) Vorpommern (2010, zuletzt geändert 2023)**

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern rechtswirksam.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes mit Tourismus- und Siedlungsschwerpunkt, jedoch außerhalb eines Vorranggebietes „Naturschutz- und Landschaftspflege“ wo dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist. Umweltziele werden im Übrigen dort insbesondere unter Kap. 5.1 Freiraumentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, formuliert (vgl. dort Kap. 5.1, ab S. 54 ff.):

Demnach sollen etwa (vgl. dort unter Kap. 5.1.1) die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nachhaltig genutzt, entwickelt und geschützt werden, um ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren. Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Stabilisierung des ökologischen Zustandes der Region sollen auch bestehende großräumigen Verbundstrukturen entwickelt und zu einem Biotopverbundsystem vernetzt werden.



Hinsichtlich Böden und Gewässer (vgl. dort unter Kap. 5.1.2) wird formuliert, dass die Böden als Grundlage der biologischen Vielfalt erhalten und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden sollen. Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, die Bodenschädigungen wie der Bodenerosion, der Verdichtung, Schadstoffeintrag bzw. -anreicherung sowie der Degradierung von Moorböden entgegenwirken. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden. Bezüglich Gewässer sollen Grund- und Oberflächengewässer nachhaltig bewirtschaftet werden. Die Wasserqualität der Gewässer soll erhalten und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht werden. Schadstoffbelastungen insbesondere des Grundwassers sollen vermieden, bestehende Belastungen verringert werden. Beim Schutz der Gewässer sollen auch ihre Einzugsgebiete Berücksichtigung finden. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sollen Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderung der Grundwassermenge und -beschaffenheit führen, sollen soweit wie möglich vermieden werden. Bei allen Planungen sind Erhaltung und Wiederherstellung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer zu berücksichtigen. Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst zur Erreichung eines guten Gewässerzustandes durchgeführt werden.

Auch bezüglich der Güter Klima und Luft werden Ziele formuliert (vgl. dort unter Kap. 5.1.3). Durch geeignete Maßnahmen insbesondere auch bei der Errichtung privater Bauten sowie bei Planungen und Maßnahmen des Verkehrs soll die Emission von klimawirksamen Gasen vermindert werden. Bei Veränderungen der Siedlungsstruktur sollen klimatische Auswirkungen berücksichtigt werden. Die natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse sowie der Lufthygiene sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisung und der Planung technischer Infrastrukturen sollen Beeinträchtigungen regionaler und lokaler klimatischer Ausgleichsleistungen vermieden werden. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen und Staub soll ebenfalls insbesondere in den Siedlungen vermindert und möglichst gering gehalten werden. Die Großschutzgebiete und die Tourismusräume sollen als Zonen hoher Luftreinheit gesichert werden.

Nicht zuletzt werden auch Ziele mit Blick auf die Landschaft formuliert (vgl. dort Kap. 5.1.4). Diese soll in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Das charakteristische Relief und die landschaftsprägenden Strukturen wie Gewässer, naturnahe Wälder, standort- und nutzungsbedingte Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie regionaltypische Bauweisen sollen erhalten und weiter entwickelt werden. Das typische Landschaftsbild soll weitgehend bewahrt und nicht nachteilig verändert werden. Bedeutende Elemente der Kulturlandschaft sollen erhalten, gepflegt und in die Entwicklung der Landschaft einbezogen werden. Landschaftstypische Strukturen sollen erhalten, gepflegt und in einem Biotopverbund vernetzt werden. Strukturarme Landschaften sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Landnutzung mit Landschaftselementen angereichert werden. Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen unter Berücksichtigung von vor allem landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen schwerpunktmäßig in den ausgewiesenen

Kompensations- und Entwicklungsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden.

## **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**

### **Erste Fortschreibung 2009**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan wurde Mitte der 1990er Jahre erstellt und ist mit seiner Fortschreibung 2009 eine umfassende Analyse des gegenwärtigen Zustands der Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und landschaftliche Freiräume. Aus der Analyse des Zustands und den erkennbaren Entwicklungstendenzen werden anhand von aufgestellten Leitbildern und Qualitätszielen die Erfordernisse und Maßnahmen zur Sicherung des Biotopverbunds, der ökologischen Funktionen sowie der Erholungsfunktionen der Landschaft hergeleitet.

Er dient als Richtschnur für das Handeln der Naturschutzbehörden, da er der Fachbeitrag des Naturschutzes für die integrierende räumliche Gesamtplanung darstellt. Und er dient als wesentliche Grundlage mit ausschließlich fachlichen Kriterien für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne und enthält folgende Inhalte nach den Vorgaben des § 11 Abs. 1 LNatG M-V in Text und Karten mit Begründung:

1. der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft,
2. die konkretisierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Umweltqualitätsziele für die einzelnen Naturgüter im Hinblick auf die Funktionen und Strukturen des Naturhaushalts,
3. die Beurteilung des Zustands (Nummer 1) nach Maßgabe dieser Ziele (Nummer 2) einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
4. die Erfordernisse und Maßnahmen, insbesondere a) zur Vermeidung, Minderung, Beseitigung sowie zum Ausgleich und Ersatz bei Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch bei vorhandenen Nutzungen, b) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Schutzgebieten und -objekten, c) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Biotope, Biotopverbundsysteme und Lebensgemeinschaften der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten, d) zum Schutz, zur Verbesserung der Qualität und zur Regeneration von Boden, Wasser, Luft und Klima sowie e) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und zur Sicherung der landschaftsgebundenen und naturverträglichen Erholung.

Durch die vorliegende Planung einschließlich der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass den Erfordernissen und Maßgaben des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Genüge getan wird.

### **Naturpark „Insel Usedom“**

Mit der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks "Insel Usedom" vom 10. Dezember 1999 wurden Teile des damaligen Landkreises Ostvorpommern zum Naturpark erklärt. Nach § 3 der Verordnung ist Zweck des die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. Die bereits vorhandenen günstigen Voraussetzungen sollen weiterhin für die Öffentlichkeits-

arbeit sowie für eine Umwelterziehung und Umweltbildung im Gebiet des Naturparks auf einem hohen Niveau genutzt werden.

Nach § 4 der Verordnung sollen zur Erreichung und Umsetzung der in § 3 genannten Ziele (1) Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Bewahrung und Förderung der inseltypischen Kulturlandschaft geplant und durchgeführt werden, (2) die Naturschutzgebiete, die vom Aussterben bedrohten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume vorsorgend überwacht und betreut, (3) Naturerlebnisräume, insbesondere durch gezielte Besucherlenkung, behutsam erschlossen, ausgewiesen und dauerhaft erhalten, (4) landschaftsverträgliche aktive Erholungsformen, wie das Wandern, das Rad- und Wasserwandern sowie das Reiten auf ausgewiesenen Wegen gefördert, (5) Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Umwelterziehung und Umweltbildung durchgeführt, (6) Mittel aus Förderprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zur Pflege und Entwicklung des Gebietes eingeworben und (7) alle Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt werden.

#### **Flächennutzungsplan, Landschaftsplanung**

Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt einen rechtskräftigen FNP. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP für die vorgesehene Nutzungsart geändert. Weitergehende Ziele des Umweltschutzes für den hiesigen Bereich formuliert dieser nicht. Ursprünglich dargestellt waren Flächen für Landwirtschaft, die nun als Sondergebietsflächen dargestellt werden sollen.

Auch sind keine anderweitigen Vorgaben aus einschlägigen landschaftsplanerischen Planungen oder Programmen etc. ersichtlich.

## 1.2.2 Fachgesetze

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

Fachgesetz	Schutzgut	Ziele	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	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu berücksichtigenden Auswirkungen erfasst und geprüft. Soweit Konfliktlagen aufgrund der vorgesehenen Realisierung der Festsetzungen zu befürchten sein könnten, wurde dies in der Planung berücksichtigt, entsprechende Festsetzungen zur Bewältigung aufgenommen oder aber die Planung so angepasst/vorgenommen, dass potentielle Konflikte soweit möglich vermieden oder bewältigt werden.
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Der Belang wird dadurch im Rahmen der Planung berücksichtigt, dass nur diejenigen Flächen tatsächlich in Anspruch genommen werden sollen (und können) durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies für die Erreichung der planerischen Ziele tatsächlich erforderlich ist.
	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	Die mit der Realisierung des Bebauungsplans potentiell auftretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden ermittelt und geprüft. Vorkommende Strukturen, Arten etc. wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden erforderliche Maßnahmen ermittelt, die auch in die Bauleitplanung einfließen. So enthält der Bebauungsplan unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen, mit denen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter

		geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen	<p>bewältigt werden können. Diese beinhalten die Festsetzung von Grünflächen, Vorgaben an die Pflanzung entsprechender Strukturen. Soweit Festsetzungen nicht möglich sind, wurden zudem Hinweise mit aufgenommen.</p> <p>Denkmalschutzrechtliche Belange wurden auch beachtet. Nachrichtlich wird etwa der für ein Bodendenkmal relevante Bereich in der Planunterlage dargestellt und auf aus dem Denkmalschutzrecht potentiell erwachsende Verpflichtungen hingewiesen.</p>
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen	<p>Auch dieser Belang wird dadurch im Rahmen der Planung berücksichtigt, dass nur diejenigen Flächen tatsächlich und auch nur insoweit in Anspruch genommen werden sollen (und können) durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies für die Erreichung der planerischen Ziele tatsächlich erforderlich ist. Zudem wird die Realisierung von Anlagen zur Nutzung klimafreundlicher Energiequellen dadurch gefördert, dass mit der Möglichkeit der Schaffung überbauter Stellplatzflächen nur in Kombination mit PV-Anlagen ein möglicher Anreiz für die Schaffung gesetzt wird, wobei gleichzeitig weitere schattenspendende Strukturen damit realisiert würden. Nach den Festsetzungen sind PV-Anlagen auch außerhalb der sonst nur überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
Bundesnaturschutzgesetz Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des	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	Die mit der Realisierung des Bebauungsplans potentiell auftretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden, wie bereits dargestellt, ermittelt und geprüft.

Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)		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	Vorkommende Struktren, Arten etc. wurden im Rahmen ernstprechender fachlicher Untersuchungen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden erforderliche vermeidende und kompensatorische Maßnahmen ermittelt, die auch in die Bauleitplanung einfließen. So enthält der Bebauungsplan unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen, mit denen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter bewältigt werden können. Diese beinhalten die Festsetzung von Grünflächen, Vorgaben an die Pflanzung entsprechender Strukturen. Soweit Festsetzungen nicht möglich sind, wurden zudem Hinweise mit aufgenommen.
	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	Wie bereits dargestellt werden nur diejenigen Flächen tatsächlich und auch nur insoweit in Anspruch genommen werden sollen (und können) durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies für die Erreichung der planerischen Ziele tatsächlich erforderlich ist. Zudem berücksichtigt die Planung den konkreten Standort, der sich eingebettet in einem bereits stark überprägten Bereich innerhalb der Gemeinde befindet, sodass „unberührtere“ Flächen und Böden, denen hinsichtlich ihrer Funktionen höheres Gewicht zukäme, verschont bleiben.
	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	Wie soeben dargestellt berücksichtigt die Planung den konkreten Standort, der sich eingebettet in einem bereits stark überprägten Bereich innerhalb der Gemeinde befindet, sodass „unberührtere“ Flächen und

		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.	Böden, denen hinsichtlich ihrer Funktionen höheres Gewicht zukäme, verschont bleiben. Dies gilt auch mit Blick etwa auf weitere Funktionen, die Flächen innewohnen können. Es wurde berücksichtigt, dass der hier gegenständliche Bereich weder eine große Rolle für die Erholung in der freien Landschaft spielt, noch wesentlicher Bestandteil einer zu erhaltenden Kulturlandschaft darstellt, anders als anderweitige, weniger „vorbelastete“ Flächen.
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	Im Zuge der Bauleitplanung werden etwaige Auswirkungen auf Dritte und sonstige Schutzgüter aufgrund potentieller Immissionen durch die Realisierung entsprechender Vorhaben entsprechend betrachtet und berücksichtigt.
Bundesbodenschutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen	Wie bereits dargestellt werden nur diejenigen Flächen tatsächlich und auch nur insoweit in Anspruch genommen werden sollen (und können) durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies für die Erreichung der planerischen Ziele tatsächlich erforderlich ist. Zudem werden für die konkrete Realisierung entsprechende Hinweise aufgenommen, um den Eintritt entsprechender potentieller Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu adressieren.
Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung / AbfBodSchZV MV	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	Siehe vorherige Zeile.



		<p>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</p>	
Wasserhaushaltsgesetz z Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)	Wasser	<p>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</p>	<p>Auch diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Belang dadurch berücksichtigt wird, dass nur diejenigen Flächen tatsächlich und auch nur insoweit in Anspruch genommen werden sollen (und können) durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies für die Erreichung der planerischen Ziele tatsächlich erforderlich ist. Zudem wird vorgesehen, dass Niederschlagswasser in Grünflächen zu leiten und zu versickern (und gerade nicht abzuleiten) ist. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird auch festgelegt, dass diverse Befestigungen nur wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.</p>
Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p>Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturland- schaft des Landes Bran- denburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen</p>	<p>Denkmalschutzrechtliche Belange wurden in der Bau- leitplanung berücksichtigt. Denkmalfachlich relevante Bereiche sind in der Plan- zeichnung dargestellt. Hin- weise zum Umgang mit et- waigen denkmalschutz- rechtlich relevanten Funden werden im Rahmen der Hinweise aufgenommen.</p>
TA Luft	Klima / Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch</p>	<p>Im Zuge der Bauleitplanung werden etwaige Auswirkungen auf Dritte und sonstige Schutzgüter aufgrund potentieller Immissionen durch die Realisierung entsprechender</p>

		Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen	Vorhaben entsprechend betrachtet und berücksichtigt.
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen	Im Zuge der Bauleitplanung werden etwaige Auswirkungen auf Dritte und sonstige Schutzgüter aufgrund potentieller Immissionen durch die Realisierung entsprechender Vorhaben entsprechend betrachtet und berücksichtigt.
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	Im Zuge der Bauleitplanung werden etwaige Auswirkungen auf Dritte und sonstige Schutzgüter aufgrund potentieller Immissionen durch die Realisierung entsprechender Vorhaben entsprechend betrachtet und berücksichtigt.
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	Die mit der Realisierung des Bebauungsplans potentiell auftretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden ermittelt und geprüft. Vorkommende Strukturen wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden erforderliche kompensatorische Maßnahmen ermittelt, die auch in die Bauleitplanung einfließen.
Kreislaufwirtschafts- gesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern; den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen	Es wurde berücksichtigt, dass Anfälle bei den ermöglichten Nutzungen anfallen können. Diese sind jedoch – wie anderen auch – den ermöglichten Nutzungen immanent. Insofern gelten auch für diese die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben. Wesentlich nachteilige Wirkungen sind nicht zu erwarten, sodass keine weiteren, explizit planerische Maßnahmen selbst

			erforderlich sind.
Klimaschutzgesetz	Klima	Zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Minderung Treibhausgasemissionen.	Die Auswirkungen auf das Klima werden berücksichtigt, wobei auch die bisherigen Funktionen in die Betrachtung mit einfließen. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, werden diverse grünordnerischen Maßnahmen/Festsetzungen vorgesehen.

### 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen dieser erfolgten u.a. umfassende Kartierungen inklusive Potentialabschätzungen zu vorkommenden Biotopstrukturen, artenschutzrechtlichen Belangen, Eingriffen in Natur und Landschaft. Auch die weiteren mit der Realisierung entsprechender Vorhaben auf Basis des Bebauungsplans mögliche Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (bspw. Wasser, Boden, Luft etc.) sind im Zuge der Umweltprüfung beachtet.

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter richten sich dabei jeweils 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 Auswirkungen durch die Realisierung der Planung (sei es baubedingte, anlagenbedingte oder betriebsbedingte) auf Schutzgüter möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung und zwar insoweit, als potentielle Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans hierauf potentiell erwartet werden können. Bezüglich Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete erstreckt sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung und zwar auch hier insoweit, als potentielle Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans hierauf potentiell erwartet werden können. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Untersuchungsraum kann damit diesbezüglich auf den Geltungsbereich festgelegt werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet ersichtlich ist. Aufgrund der hangseits abgeschotteten Lage des Untersuchungsgebietes und der Tatsache, dass sich das Landschaftsbild nur für den seeseitigen

Raum verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das gegenüberliegende Ufer.

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 insbesondere die Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird der Untersuchungsraum ggf. über die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans ausgeweitet und umfasst den südlich angrenzenden Straßenraum (B111).

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

Nachfolgend werden die potentiellen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des jeweiligen derzeitigen Umweltzustandes und der mit der Realisierung des Bebauungsplans ausgehenden Wirkungen näher beschrieben und bewertet.

### **2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

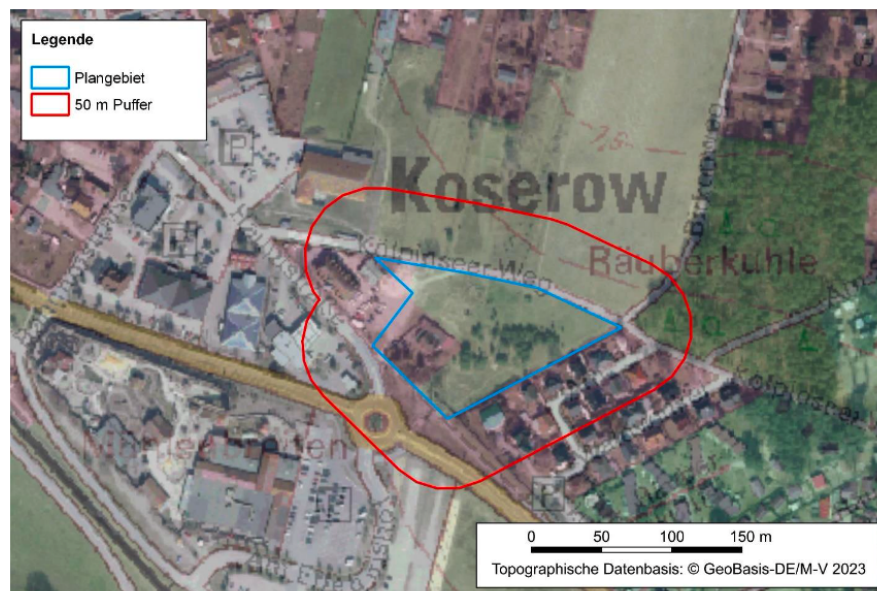
Die Realisierung des Bebauungsplans kann in der konkreten Umsetzung mit Auswirkungen auf Flora und Fauna einhergehen. Insbesondere gilt es zu prüfen, ob mit der Realisierung gegen artenschutzrechtliche Ge- und Verbote verstoßen werden könnte, insbesondere gegen die Vorgaben des besonderen Artenschutzes, §§ 44 ff. BNatSchG. Ein Bebauungsplan, der aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht umsetzbar ist, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Vor diesem Hintergrund wurden die artenschutzrechtlichen Vorgaben eingehend geprüft.

#### **2.1.1 Derzeitiger Zustand**

Zur Erfassung des vorhandenen Bestandes wurden zwischen 07/23 und 09/24 durch biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH die artenschutzrechtlichen Belange erfasst und überprüft. Der Sachverhalt und die Ergebnisse werden hier in Kurzform wiedergegeben. Der vollständige Artenschutzfachbeitrag (BIOTA 2024) wird als Anlage diesem Umweltbericht beigelegt. Hinsichtlich der Details kann im Einzelnen auf diesen verwiesen werden.

Die maßgeblichen Befunde des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Artenvorkommen werden dort wie folgt beschrieben:

„Mit der Erstellung einer Potenzialanalyse und Kartierungen soll das relevante Artenspektrum streng geschützter Taxa (Anhang IV FFH-RL und Europäische Vogelarten) eingeschätzt und erfasst 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.“



aus Artensch. Fachbeitrag, Abbildung 1: Schematische Darstellung der Flächenkulisse und dessen Umland

### Brutvögel

Die Kartierung der Brutvögel umfasst fünf Tages- und eine Nachtbegehungen von März bis einschließlich Juni [...]. Diese fand im Jahr 2023 im 50- Meter-Umkreis um das Untersuchungsgebiet statt. [...]

Innerhalb des Plangebiets ohne 50 m Radius nisteten acht Vogelarten (Abbildung 16, Tabelle 5). Davon war der Haussperling mit 17 Brutpaaren innerhalb des Wohngrundstücks am häufigsten vertreten. Auf dem gleichen Grundstück brüteten Girlitz, Grünfink, Gelbspötter und eine Blaumeise. Am Rand zum Wohngebiet gab es zudem ein Revier einer Kohlmeise und einer Mönchsgrasmücke.

Im Untersuchungsgebiet mit weiterem Umkreis wurden insgesamt 21 Arten erfasst. Innerhalb des Wohngebiets und des Einzelhauses mit Grundstück im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden 50 m Puffer waren 25 weitere Haussperlingsreviere vorhanden. Zudem brüteten dort die Bachstelze, Hausrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Star, Bluthänfling, Amsel und Klappergrasmücke. Auch der im Nordosten angeschnittene Waldbereich beherbergte weitere Brutreviere. Hier brüteten Zaunkönig, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Amsel, Gartenbaumläufer, Fitis, Buchfink, Waldlaubsänger und Turmfalke.

Keine der festgestellten Arten ist in der Vogelschutzrichtlinie im Anhang 1 erwähnt. Zwei der Arten sind in Deutschland nach der Roten Liste gefährdet, der Star und der Bluthänfling. In MV sind der Bluthänfling und der Haussperling auf der Vorwarnliste genannt. Der Waldlaubsänger, der dort auch gelistet ist, hat sein Revier in mehr als 50 m Abstand zum eigentlichen Vorhabengebiet.

### Reptilien

Die Erfassung der Reptilien umfasste vier Begehungen im UG (Tabelle 2). Diese wurden zu geeigneter Witterung zu verschiedenen Tageszeiten durchgeführt. Die Kartierung fand auf vorher festgelegten Transekten in für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen statt. Dabei lag ein Augenmerk darauf, alle im UG wichtigen Bereiche abzudecken und wichtige Strukturen, wie Sonnenplätze, Gebüsche, Schutt-

haufen und Sonnenhänge in die Transekte zu integrieren. Zudem wurden auch Zusatzfunde außerhalb der Transekte vermerkt. Entlang der Transekte wurden im Vorfeld der Erhebungen 10 künstliche Verstecke (KV) ausgebracht. [...] Die viermalige Erfassung der Reptilien ergab insgesamt drei Arten, darunter die Zauneidechse als streng geschützte Art.

Im Jahr 2024 fand nochmals eine zweimalige Wiederholung der Begehung und gezielte Suche von Reptilien (Zaun- und Waldeidechse) statt. Diese bestätigte das Vorkommen der Waldeidechse, nicht jedoch der streng geschützten Zauneidechse. Aus fachgutachterlicher Sicht wird daher eine vitale sich reproduzierende Zauneidechsenpopulation im Vorhabengebiet ausgeschlossen.

### **Fledermäuse**

In Bezug auf Fledermäuse wurde bereits das Quartierpotenzial insgesamt als gering eingeschätzt. Der Baumbestand besteht überwiegend aus jungem Kiefernaufwuchs ohne geeignete Quartierstrukturen. Das einzelnstehende Gebäude auf der Vorhabenfläche ist verschlossen und weist keine offensichtlichen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Dem Vorhabengebiet kommt aufgrund der Siedlungsstruktur und geringen Flächengröße keine essenzielle Bedeutung als Jagdhabitat zu.

Gleichwohl ist im Rahmen des Abrisses von Gebäuden und Gehölzrodungen ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potenziell vorkommenden Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird eine fachgutachterliche Gebäudekontrolle vor Abriss empfohlen, um eine Besiedlung und einen Schädigungstatbestand vollständig auszuschließen.

### **Nachtkerzenschwärmer**

Vorkommen von Fraßpflanzen der Raupen des Nachtfalters können nach den Feststellungen der Artenerfassung in den ruderalen Bereichen der Fläche nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal Sekundärstandorte naturnahe Gartenteiche, Weidenröschen-Bestände in weniger feuchten bis trockenen Ruderalfluren, Industriebrachen, Bahn- und Hochwasserdämmen, Waldschlägen, Steinbrüchen sowie Sand- und Kiesgruben sind. Im Rahmen der mehrmaligen Begehungen (Reptilien, Biotope) wurden indes nur wenige Pflanzen der Gattung *Oenothera* (Nachtkerzen) festgestellt, hingegen keine Arten der Gattung *Epilobium* (Weidenröschen), die als Fraßpflanzen bevorzugt werden. Des Weiteren existieren nach entsprechenden Literaturquellen (LUNG M-V 2023a und b sowie BfN 2023) keine Nachweise des Falters auf der Insel Usedom. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es jedoch Strukturen, die der Art potentiell als Lebensraum dienen könnten

### **2.1.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Entwicklung der Flächen werden potenziell streng geschützte Arten durch Projektwirkungen beeinträchtigt. Es wird eine Differenzierung in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren (Tabelle 7/ Anm.: Artensch. Fachbeitrag) durchgeführt. Die Relevanz der [...] Projektwirkungen wird im Rahmen der Relevanzprüfung für die einzelnen Arten/ Artengilden [...]ermittelt.

Folgende bau-, anlagen und betriebsbedingte Wirkfaktoren kommen in Betracht:

Wirkfaktoren	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	mögliche Beeinträchtigungen
Flächeninanspruchnahme	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			Potenzielle 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 geschützter 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.

(BIOTA 2024)

## Brutvögel

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Wirkfaktoren ist mit Blick auf Brutvögel nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen:

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um solche mit einer gewissen Störungstoleranz, wie bspw. der Haussperling als Art mit den meisten Revieren im Untersuchungsgebiet, speziell auf dem Gelände des nicht mehr bewohntes Gewerbe-/Wohnhauses an der Hauptstraße (siehe BIOTA 2024). Den nachgewiesenen frei- bzw. höhlen- und nischenbrütenden Arten kann nach den Feststellungen des Artenschutzfachbeitrags eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Brutplatzwahl zugeschrieben werden. Die Arten sind demnach in der Lage, neue Brutreviere in der näheren Umgebung, welche ein ähnliches Habitatpotenzial aufweist, zu erschließen. Haussperling, Blau- und Kohlmeise als Höhlen-, oder Nischenbrüter nutzen in der Regel ein System mehrerer abwechselnd genutzter Nistplätze. Eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (LUNG M-V 2016). Etwaige nachhaltige insbesondere bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen treten damit nicht ein.

Auch unter Berücksichtigung vorzusehender Maßnahmen ist daher nicht von einem Eintritt der Verbote nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG auszugehen.



So stehen etwa mit Blick auf das Verbot der Schädigung etc. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Abschluss der nur temporären Bauarbeiten und der im Rahmen der Festsetzungen vorgesehenen Neupflanzung von Gehölzen / Sträuchern wieder Bruthabitate zur Verfügung. Unter Berücksichtigung zudem von Bauzeiträumen außerhalb der Brutperiode ist nicht mit Verbotstatbeständen und einer nachhaltigen negativen Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel zu rechnen. Daher ist die Durchführung von Baumfällungen und Gehölzrückschnitten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der mögliche Zeitraum für Eingriffe im Gehölzbestand im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist demnach festzulegen auf den 01. Oktober bis 29. Februar, der mögliche Zeitraum für Arbeiten zum Abriss der Gebäude auf den 01. September bis 29. Februar [AFB-V1]. Durch die Bauzeitenregelung ist die Gefahr der Verletzung/Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vermieden. Zudem wird eine Gebäudekontrolle vor Abriss auf dem Gelände vorhandener Gebäude vorgesehen [AFB-V2], um auch insoweit letzte potenzielle Risiken zu bewältigen, sollte es doch zu einem Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit kommen. Demnach ist zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und / oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Nischen- und Gebäudebrütern (z. B. Haussperling) bei einem Abbruch vor allem innerhalb der Brutzeit eine vorherige Kontrolle des Gebäudes auf aktive Bruten durchzuführen. Bei stattfindenden Bruten kann der Abbruch erst nach Beendigung der Brut und dem Ausfliegen der Jungvögel durchgeführt werden.

### **Reptilien**

Auch mit Blick auf Reptilien ist nicht mit bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen, die geeignet wären den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hervorzurufen:

Wie bereits erwähnt konnte im Jahr 2024 das Vorkommen der Zauneidechse nicht mehr bestätigt werden, sodass nicht von einer sich reproduzierenden Population auszugehen ist. Durch die Umsetzung des Vorhabens geht daher letztlich auch kein Lebensraum für Zauneidechsen verloren.

Vorsorglich, um das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) für alle nachgewiesenen Reptilien zu vermeiden, werden jedoch entsprechende Maßnahmen vorgesehen. So hat zum einen die Baufeldfreimachung zu einem geeigneten Zeitpunkt und in geeigneter Weise zu erfolgen [AFB-V3]. Anschließend ist das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun über die Dauer der Bautätigkeit abzugrenzen, um eine Einwanderung und damit verbundene baubedingte Tötung von Reptilien zu vermeiden [AFB-V4].

Mit den Vermeidungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen vorkommender Reptilien vermieden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

### **Fledermäuse**

Der Eintritt von bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen ist auch nicht für Fledermäuse zu befürchten:

Wie bereits erwähnt ist ohnehin bereits das Quartierpotenzial für Fledermäuse als gering einzustufen, ebenso wie die Bedeutung als Jagdhabitat. Insofern sind bereits von vornherein entsprechende Wirkungen nicht anzunehmen. Gleichwohl ist im Rahmen des Abrisses von Gebäuden und Gehölzrodungen ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potenziell vorkommenden Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen. Um diesbezüglich letzte potenzielle Risiken auszuschließen wird aus diesem Grund eine fachgutachterliche Gebäudekontrolle vor Abriss vorgesehen, um eine Besiedlung und einen Schädigungstatbestand vollständig auszuschließen [AFB-V2]. Bei etwaigen Funden ist eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Es sind auch sonst keine Beeinträchtigungen in Form von Störungen zu erwarten, die über die Vorbelastung des Plangebietes hinausgehen.

### **Nachtkerzenschwärmer**

Der Eintritt von Verbotstatbeständen in Bezug auf diese Art ist ebenfalls nicht zu erwarten:

Wie bereits dargestellt kommen innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen vor, die der Art potentiell als Lebensraum dienen könnten. Ein Vorkommen der Art auf der Insel Usedom ist allerdings bisweilen nicht erfolgt (auch nicht direkt auf der Fläche).

Mit Blick auf die Strukturen eine Verletzung oder Tötung von Individuen des Nachtkerzenschwärmers vor allem während der Bautätigkeiten nicht mit absoluter Sicherheit von vornherein ausgeschlossen werden kann. Mit dem ohnehin vorgesehenen angepassten Entfernen der Vegetation [AFB-V3] können allerdings auch diesbezüglich negative Auswirkungen vermieden werden. Durch das Kurzhalten der bestehenden Vegetation wird eine Eiablage durch bereits adulte Tiere verhindert. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen somit nicht zu.

### **2.1.2 Fazit**

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ist damit nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG zu rechnen.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die Realisierung des Bebauungsplans kann in der konkreten Umsetzung mit Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Biotopstrukturen und Pflanzen einhergehen. Diese werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

### **2.2.1 Derzeitiger Zustand**

Die Fläche stellt sich überwiegend (auch auf den Freiflächen des Wohngebäudes) als Brache mit jungen Kiefern, Ginster Gräsern, Kräutern und Hochstauden dar. Viele der sandigen Bereiche sind vegetationsfrei, weil sie verschiedenen temporären Nutzungen unterliegen (Verkaufsstände, Stellflächen). Die im Plangebiet vorkommenden Strukturen wurden durch biota - Institut für ökologische Forschung

und Planung GmbH ausführlich erfasst bzw. kartiert sowie potenzielle Auswirkungen entsprechend bewertet (BIOTA 2023). Die Untersuchung ist ebenfalls als Anlage diesem Umweltbericht beigefügt. So erfolgte innerhalb des Plangebietes am 10.05.2023 eine flächendeckende Biotopkartierung. Die Biotoptypen wurden anhand der Geländebegehung und mittels aktueller Luftbilder abgegrenzt und auf Vorliegen eines gesetzlichen Schutzstatus überprüft. Die Biotopansprache erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2013).



Foto: Mesophiles Laubgebüsch am Siedlungsrand gemischt mit nichtheimischen Gehölzen



Foto: Ruderaler Kriechrasen, Kiefern im Hintergrund



Foto: Ruderalisierter Sandmagerrasen mit offenen Bodenstellen

Nach den Feststellungen von biota sind folgende Strukturen anzutreffen:

#### **"Biotope"**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine trockene sandgeprägte Brachfläche im Siedlungsbereich von Koserow. Aufgrund der Auffassung ist ein Großteil der Fläche von Ruderalisierung gekennzeichnet. So nimmt Ruderaler Kriechrasen (RHK) den überwiegenden Anteil der Gesamtfläche ein. Bestandsbestimmend sind hochwüchsige Gräser wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*) oder Draht-Schmieie (*Deschampsia flexuosa*) sowie hochwüchsige Stauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Große Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gemeine Goldrute (*Solidago virgaurea*) oder Gewöhnliches Seifenkraut (*Saponaria officinalis*). Für eine zunehmende Verbuschung der Fläche sorgt das Aufkommen von Besenginster (*Cytisus scoparius*) in Teilbereichen der Fläche.

Im zentralen Teil 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). Teilweise 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.

Nahe und teilweise unter dem Gehölzbewuchs hat sich im sehr trockenen Flächenanteil des Plangebietes ein Sandmagerrasen (TMS) etabliert, der gemäß § 20 NatSchAG M-V aufweist. Hier sind die Magerrasenarten weitaus überwiegend und die Ruderalisierung ist aufgrund der trockenen Verhältnisse und dem sandigen Untergrund noch in der Anfangsphase. An typischen Arten kommen hier z. B.: Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) oder Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) vor. Eine weitere Sandmagerrasenfläche befindet sich am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes in Form eines Walls, der zwischen einer Lärmschutzwand und dem Radweg an der Landesstraße L 111 angelegt wurde.



Das innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Gebäude, inklusive der umliegenden Flächenanteile wurde als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) erfasst. Teilweise sind schon Bracheerscheinungen wie hochstehender Bewuchs und Verfilzungen auf der Fläche sichtbar.

Nahe dem Gebäude befindet sich ein Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT), das aufgrund seiner Größe von > 100 m<sup>2</sup> gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist und maßgeblich aus Brombeere (*Rubus spec.*) bestanden ist.

Den Übergang zur südöstlich befindlichen Bebauung bilden eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen bestehend aus Spierstrauch (*Spiraea japonica*), sowie ein mesophiles Laubgebüsch (BLM) aus Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Weiterhin befinden sich im Bereich der Zuwegung aus dem Kreisverkehr sowie zum Nachbargebäude ein teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU), ein Sendemast, der als Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS) erfasst wurde, sowie im Bereich der Parkplatz eine Ruderale Trittflur (RTT), bestehend aus Breit- Wegerich (*Plantago major*) oder Einjährigem Rispengras (*Poa annua*).

Abbildung 3 stellt die Biotopausprägung im Untersuchungsgebiet dar. Eine Auflistung der vorgefundenen Pflanzenarten ist Tabelle 4 zu entnehmen.

Insgesamt wurden vier gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb der Kartierfläche erfasst. Diese nehmen etwa 17 % der Gesamtfläche ein. Die folgende Tabelle verdeutlicht die erfassten Biotope des Untersuchungsgebietes samt Biotopwert und Flächenausprägung:

**Tabelle:**

**Biotopwert, Flächengrößen und prozentuale Anteile der Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes orange: gesetzlich geschützte Biotope**

Code	Biotoptyp	Durchschn. Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	67,7	< 1
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	6	136,7	1
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1,5	1.284,4	12
OSS	Sonstiger Ver- und Entsorgungsanlage	0,5	36,1	< 1
OVU	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0,8	664,8	6
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	1	157,5	2
RHK	Ruderaler Kriechrasen	3	4.933,2	46
RTT	Ruderales Trittflur	1,5	362,5	3
TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	6	801,0	7
TMS	Sandmagerrasen	6	1.002,7	9
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	1,5	1.252,4	12
<b>Gesamt</b>			<b>10.699,3</b>	<b>100</b>

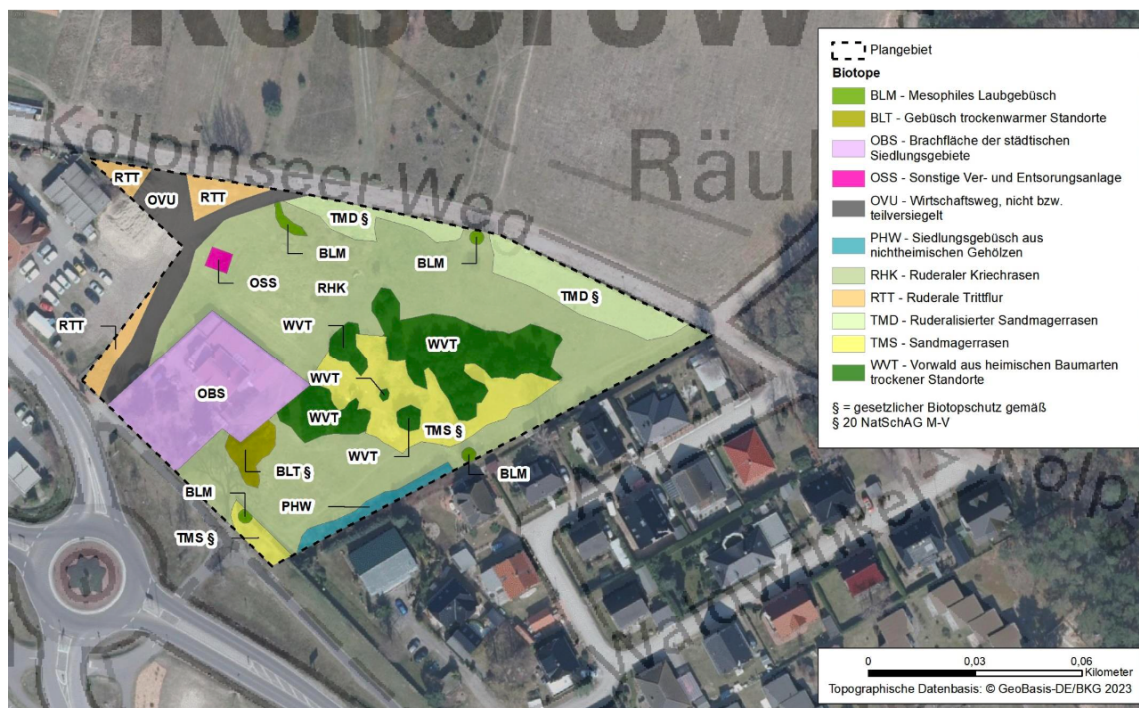


Abb.: Biotopausprägungen innerhalb des Plangebietes (Untersuchungsgebiet)“

Die vorstehende textliche Beschreibung zitiert die entsprechenden Passagen des Fachgutachtens “ERGEBNISSE DER KARTIERUNGEN, INKL.-POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU BIO- TOPSCHUTZ, EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BE- LANGE” S.9 bis S.11 (BIOTA 2023).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere nicht untersuchte Ver- kehrsflächen:

Nr.	Code- Nr.	Code- Kürzel	Biotoptyp	Biotopwert	
A	14.7.5	OVL	Straße, (Versiegelung)	0	
B	14.11.1	OBS	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0,8	
C			Wald		

Diese Flächen werden von der hier beabsichtigten Planung nicht berührt und sind im Rahmen zukünftiger Änderungsabsichten gesondert zu betrachten.

## 2.2.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kommt es baubedingt zum Verlust der entsprechenden Biotopstrukturen, die auch nach Realisierung u.a. anlagenbe- dingt nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Insofern bedarf es des Ausgleichs auf außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die vorhandenen Biotope auf Flä- chen außerhalb des Gemeindegebietes zu kompensieren.

Die Eingriffsermittlung wurde 09/2024 im Rahmen der Biotopkartierung durch das

Institut Biota, Bützow erstellt und wird als Anlage zum Bebauungsplan gesondert geführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Errichtung des „Sondergebiets Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ein multifunktionaler Kompensationsbedarf in Höhe von 27.902,3 m<sup>2</sup> entsteht. Hinsichtlich der Details wird auf die entsprechenden ausführlichen Darstellungen in „ERGEBNISSE DER KARTIERUNGEN, INKL.-POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU BIO- TOPSCHUTZ, EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BELANGE“ S. 32 bis S. 37 (BIOTA 2023) verwiesen.

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Biotopstrukturen wird durch geeignete Maßnahmen eines sog. Ökokontos realisiert. Aus dem Ökokonto werden dem Bebauungsplan Nr. 22 entsprechende Kompensationsäquivalente fest zugeordnet. Es handelt sich dabei Flächen und Maßnahmen des Ökokontos „Prätenow“ mit der Registrierungsnummer VG-016. Es werden insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) zugeordnet. Die Maßnahmenflächen befinden sich in der Gemarkung Prätenow, Flur 1. Flurstücke-Nrn. 73, 148, 196 und 197 und umfassen insgesamt 21,15 Hektar. Die Ökokontomaßnahmen sind dabei auch fachlich geeignet, einen hinreichenden Ausgleich insbesondere auch für die Eingriffe in die anzutreffenden gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 Abs. 3 BNatSchG, § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V) zu bieten. Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen konkret die Entwicklung von Magergrünland auf Intensivacker sowie Ackergras, den Schutz und die Erhaltung der vorhandenen Biotope, die Anlage einer Kopfweidenreihe sowie die Anlage punktueller Kleinstrukturen für Reptilien. Die Leistungen umfassen zudem die dauerhafte Pflege des Magergrünlands, der Biotope, Kopfweiden und Kleinstrukturen für Reptilien.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen, vorgenannten Maßnahmen können mithin die Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen adäquat und hinreichend ausgeglichen und damit vor allem entsprechende Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz zugelassen werden. Dieser steht in der Folge der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Unabhängig davon sind zudem diverse grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die sich positiv auf die Situation vor Ort nach Realisierung der Planung auswirken. Das zukünftige Begrünungskonzept innerhalb des Geltungsbereiches besteht aus standortgerechten, heimischen Pflanzen. Da die im Plangebiet vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen auch im Rahmen der Belange des Schutzgutes Landschaft / Landschaftsbild von Bedeutung sind, wird zur Meidung von Wiederholungen auf die dortigen Ausführungen verwiesen (vgl. unter 2.7).

### **2.3 Schutzgut Fläche**

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen. Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

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).



### **2.3.1 Derzeitiger Zustand**

Die ca. 1,4 ha große Fläche wird, wie bereits dargestellt, derzeit nicht intensiv genutzt. Mittig befindet sich ein temporärer Funkmast und häufig werden Fahrzeuge teilweise vermutlich unbefugt abgestellt. Ein vereinzelter Wohnanwesen ist noch vorhanden, wird aber kurzfristig leergezogen und anschließend abgerissen. Hinsichtlich der sonst vorkommenden Strukturen sowie der Gestalt der Flächen kann auf die soeben erfolgten Ausführungen oben unter 2.2.1 verwiesen werden.

### **2.3.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Im Zuge der Realisierung der Planung werden derzeit weitestgehend ungenutzte Flächen einer entsprechenden, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen (baulichen) Nutzung zugeführt. Insofern kommt es insbesondere baubedingt und vor allem anlagenbedingt zur Inanspruchnahme entsprechender Flächen. Die Flächennutzungen können dabei in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier mäßig)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier fehlend)

herangezogen werden.

Nach Durchführung der Planung werden erhebliche Flächen versiegelt oder teilversiegelt sein. Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen der Planung machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus, doch wurde im städtebaulichen Gesamtzusammenhang eine verträgliche Dichte der Bebauung herausgearbeitet. Einige Bereiche werden durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung ausgestattet sein und ein Teil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

Insgesamt ist zudem hervorzuheben, dass mit der hiesigen Fläche ein Bereich in Anspruch genommen wird, der zwar derzeit weitestgehend ungenutzt ist, jedoch eingebettet ist in einem Bereich mit bereits erheblichen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets. Die Realisierung entsprechender Nutzungen geht ohnehin stets mit entsprechenden Flächeninanspruchnahmen einher, die unvermeidbar sind. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich indes gerade nicht außerhalb des urban geprägten Bereichs des Gemeindegebiets, sondern „eingeklammert“ zwischen weitreichenden baulichen Nutzungen, insbesondere im Westen, Süden und Osten, sowie Verkehrswegen. Damit wird die Flächeninanspruchnahme auf solche gelenkt, die ohnehin dadurch bereits entsprechend geprägt sind unter Schonung anderweitiger, nicht mit gleicher Prägung versehenen „unberührten“ Flächen. Die Inanspruchnahme von Flächen, wie der hiesigen, ist daher unter dem Aspekt der Schutzgut Fläche der Inanspruchnahme nicht entsprechend geprägter Flächen vorzuziehen. Mit entsprechenden Maßnahmen können auch mit der Inanspruchnahme einhergehende Wirkungen auf andere Schutzgüter adressiert und bewältigt werden (vgl. dazu die weiteren jeweiligen schutzgutbezogenen Ausführungen).

## **2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel**

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. Nachfolgend werden potentielle Auswirkungen auf dieses Schutzgut betrachtet und bewertet.

### **2.4.1 Derzeitiger Zustand**

Zum Zustand der Fläche kann zunächst auf die Ausführungen unter 1., 2.2.1 sowie 2.3.1 verwiesen werden. Ergänzend ist festzuhalten, dass das Plangebiet nur sehr geringe Höhenunterschiede zwischen 3,5 m bis 4,5 m über DHHN aufweist. Ursprünglich befand sich innerhalb der Plangebietsgrenzen Weideland mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit, in jüngerer Zeit jedoch unterlag die Fläche bereits starken anthropogenen Einflüssen z.B. als Verkehrs- oder Abstellfläche.

Derzeit befindet sich mittig ein Stahlgitter-Funkmast. Der weitgehend natürlich gewachsene Boden besteht aus gemischtkörnigen Sanden sowie humosen Beimengungen. Unterschiedlicher Körnungen bis zur Geschiebegröße werden vermutlich erst in größerer Tiefe angetroffen. Im Bereich der genutzten Flächen sind auch Schotterbeimengungen anzutreffen. Oberboden ist nur sehr wenig vorhanden.

Boden mit hoher Bedeutung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Boden ist ebenso 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“.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel kann derzeit keine abschließende Aussage gemacht werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Realisierung des Bebauungsplans aufgrund solcher Aspekte nicht möglich sein sollte, zumal eine Beseitigung etwa vorkommender Kampfmittel oder Altlasten jeweils möglich ist oder durch sonstige Maßnahmen (bei Altlasten etwa durch Abdichtungen etc.) begegnet werden kann, die aber nicht abschließend auf der bauleitplanerischen Ebene festgelegt werden müssen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind vor der konkreten Realisierung baulicher Maßnahmen beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) erhältlich. (Quelle: FNP)

#### **2.4.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Wie bereits oben unter 2.3.2 dargestellt werden im Zuge der Realisierung der Planung werden derzeit weitestgehend ungenutzte Flächen einer entsprechenden, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen (baulichen) Nutzung zugeführt. In der Folge werden nach Durchführung der Planung anlagenbedingt erhebliche Flächen versiegelt oder teilversiegelt sein. Damit einher gehen entsprechende potentielle Funktionsverluste im Vergleich zu unversiegelten Flächen. Baubedingt können durch auslaufende Flüssigkeiten, Treibstoffe, Schmiermittel in den Boden eindringen. Durch Baumaschinen etc. können Verdichtungen des Bodens eintreten.

Einige Bereiche werden durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung ausgestattet sein und ein Teil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

Wie bereits erwähnt liegt Boden mit hoher Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Boden ist auch nicht 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“ anzusehen. Insofern gehen durch die Inanspruchnahme keine entsprechenden Auswirkungen auf solche Funktionen aus. Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen, wenn überhaupt, vermutlich nur im Bereich des ehemaligen Wohngebäudes zum Tragen. Die Abtragstärke vor Beginn der Baufeldfreimachung ermittelt werden. Wie bereits erwähnt ist vorgesehen, dass Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen indes nicht zulässig sind. Zudem ist Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Insofern wird mit den Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass jedenfalls insoweit die entsprechenden Funktionen des Bodens auch nach Realisierung des Bebauungsplans weiterhin erfüllt werden können. In den Hinweisen wird zudem darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten Ober- und Unterboden zu trennen sind und Bodenverdichtungen durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken sind. Der Boden ist zudem nach Bauende zu lockern. Mit diesen Maßnahmen kann dazu beigetragen werden, dass Eingriffe in den Boden auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Das Risiko baubedingter Einträge durch Baumaschinen etc. geht im Übrigen stets mit der baulichen Realisierung von Anlagen einher. Hier ist auf der konkreten Ebene der Realisierung stets dafür Sorge zu tragen, dass durch korrekte Handhabung und Wartung das entsprechende Risiko minimiert wird.

Insgesamt ist der Eingriff im Ergebnis als gering zu bezeichnen. Abschließend ist auch hier darauf hinzuweisen, dass – analog zu den Ausführungen zum Schutzgut Fläche (vgl. oben 2.3.2) in der Gesamtbetrachtung der baulichen Nachverdichtung zugunsten des Schutzgutes Boden vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenraum der Vorrang zu gegeben.

#### **2.5 Schutzgut Wasser**

Die Realisierung des Bebauungsplans kann in der konkreten Umsetzung mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einhergehen. Diese werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

### 2.5.1 Derzeitiger Zustand

#### Offene Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb eines Überschwemmungsgebietes durch das Achterwasser s.u. Lediglich eine festgesetzte (jedoch ohnehin bereits vorhandene) Verkehrsfläche, die zum Kölpinseer Weg gehört, liegt innerhalb des Gebiets.



Abb. : Lage des Plangebietes zum Überschwemmungsgebiet

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

#### Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Die Distanz zur Nächstgelegenen ist ausreichend, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.

#### Abwasser

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde angeschlossen.

### 2.5.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

#### Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Insofern sind keine Auswirkungen bei der Realisierung der Planung zu befürchten.

### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Machbarkeitsnachweis wird bis Satzungsbeschluss vorgelegt.

### **Grundwasser**

Baubedingt: Wasserhaltung der Baugruben;

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.

Anlagenbedingt können sich aufgrund der ermöglichten Versiegelung Auswirkungen auf die Neubildung von Grundwasser ergeben. Wie bereits erwähnt sieht der Bebauungsplan allerdings im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen vor, dass Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen indes nicht zulässig sind. Zudem ist Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Insofern wird mit den Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass anfallendes Regenwasser der Versickerung zugeführt und nicht abgeleitet wird.

### **Abwasser**

Am Standort anfallendes Abwasser kann fachgerecht abgenommen und verarbeitet werden. Die Abstimmung mit den Entsorgungsträgern erfolgt bis Satzungsbeschluss.

Insgesamt ist im Ergebnis festzuhalten, dass der Einfluss des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser als nicht signifikant negativ zu bewerten ist.

## **2.6 Schutzgut Luft / Klima**

Gerade auch im Lichte klimatischer Veränderungen sind Planungen auf entsprechende Auswirkungen auf das Klima hin zu betrachten. Dies soll nachfolgend entsprechend erfolgen, ebenso wie die Betrachtung etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

### **2.6.1 Derzeitiger Zustand**

Das Ostseebad Koserow 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.

Die derzeitige Gestalt der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Fläche ist bereits dargestellt worden (vgl. dazu 1., 2.2.1 und 2.3.1). Auf dem Gelände bestehen derzeit keine signifikanten ortsklimatisch wirksamen Strukturen. Vielmehr schließen sich insbesondere nördlich und nordöstlich weitreichende freie Flächen und Waldflächen jenseits des Kölpinseer Wegs an. Die in dem Plangebiet vorhandenen Flächen sind jedoch bereits mit Blick auf deren Vorprägung und bisherigen Nutzung nicht mit jenen funktional vergleichbar.

## **2.6.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Zwar werden bisher nicht versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Auch werden derzeit vorhandene Grünstrukturen entfernt. Mit der Überbauung des Plangebietes entfallen bau- und anlagenbedingt jedoch keine signifikanten ortsklimatisch wirksamen Strukturen. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen wird auch Sorge dafür getragen, dass diverse, neue Grünstrukturen entstehen können, die entsprechende klimatische Funktionen wahrnehmen können (Schatten, Kaltluft etc.), die den ursprünglich vorhandenen Strukturen zukommen. In Betracht dessen, dass letztere allerdings ohnehin nicht als signifikant einzuordnen sind, ist damit nicht von wesentlichen Funktionsverlusten auszugehen.

Die veränderte Situation in Folge der geplanten Bebauung führen bei der Durchführung der Planung zu damit keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten. Damit führen auch die gebotene Berücksichtigung der Zwecke und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele des KSG (vgl. § 13 Abs. 1 KSG) zu keiner anderweitigen Wertung.

## **2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Die Realisierung des Bebauungsplans kann in der konkreten Umsetzung mit Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild einhergehen. Diese werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

### **2.7.1 Derzeitiger Zustand**

Im Bereich der vielfach ebenen der Grundmoränenflächen, zu denen der Geltungsbereich zählt, haben sich nach dem Abschmelzen des Eises z.B. etliche Seen wie der Kölpinsee oder andere landschaftsbildprägenden Formen gebildet. Jedoch waren/sind solche innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der aktuelle Zustand der vom Bebauungsplan erfassten Flächen und deren Einbettung sind oben bereits dargestellt worden (vgl. insbesondere unter 1., 2.1. und 2.2.). Hervorzuheben ist nochmals, dass die Fläche im Süden an die Hauptstraße angrenzt an die sich weiter südlich die Bundesstraße B 111 anschließt. Sowohl östlich als auch westlich schließen sich jeweils durch Bebauung geprägte Bereiche an. Erst jenseits des Kölpinseer Wegs im Norden befinden sich als Acker genutzte Flächen sowie weiter östlich Waldflächen, an die sich allerdings dann erneut bebaute Bereiche anschließen. Die Fläche besitzt auch ohne die derzeit negativ prägende Wirkung des auffälligen Gebäudes und des Gittermastes selbst keine wertvollen Bildelemente. Insofern handelt es sich bei dem Standort mit Blick auf das Landschaftsbild um eine in ein baulich-anthropogen geprägtes Gefüge eingebettete Fläche, die auch keine offenbaren Wirkbeziehungen zum südwestlich gelegenen Achterwasser oder zur im Nordwesten befindlichen Ostsee hat.

### **2.7.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Nach Realisierung der Planung wird eine derzeit eine teils bebaute, im Übrigen unbebaute Brachfläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Vorhandene Vegetationsstrukturen werden dabei entfernt. Gleichzeitig wird jedoch auch eine derzeit ungeordnete bauliche Situation beseitigt. Insofern wird sich eine baubedingt und

anlagenbedingt andere Situation ergeben, welche durch eine entsprechende Bebauung geprägt sein wird. Auch mit Blick auf den Betrieb wird sich eine entsprechende Änderung hin zu entsprechenden Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen) ergeben.

Diese Änderungen sind jedoch unter Berücksichtigung der Ausgangslage und der Einbettung in die baulich geprägte Struktur nicht als nachteilig zu werten, weil gerade keine für das Landschaftsbild hochwertigen oder prägende Elemente entfallen. Über die Sichtbeziehungen vom Kölpinsseer Weg und der B111 verschwimmen das geplante Wohn- und Einzelhandelsgebäude mit Parkplatz aufgrund der umgebenden Gebäudesilhouetten und Funktionsräume optisch mit den bereits vorhandenen Kulissen. Das Planvorhaben führt zudem durch die städtebaulich geordnete Bebauung zu einem entsprechend geordneteren Bild. Um trotzdem mit der künftigen weitreichenden Bebauung einhergehenden Wirkungen zu begegnen, werden mit den festgesetzten Pflanzgeboten und Begrünungsvorgaben sichergestellt, dass die künftige Bebauung auch mit grünen Elementen durchzogen ist und vor allem nach Süden und Osten hin durch Grünelemente umgeben ist. Insofern wird der Standort auch nach Realisierung durch grüne Strukturen mitgeprägt sein. Hinsichtlich der Bedeutung für die Landschaft kann daher bei Realisierung der planerischen Vorgaben nicht von einer wesentlichen negativeren Lage ausgegangen werden. Von der Planung Vorhaben werden dementsprechend 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 zum Teil baulich vorgeprägte Bereiche reaktiviert werden, die bauliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und für die Nutzungen ein öffentliches Interesse besteht.

## **2.8 biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope**

Die Realisierung des Bebauungsplans kann auch mit Auswirkungen auf entsprechend vorkommende Biotopstrukturen und die biologische Vielfalt einhergehen. Diese werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

### **2.8.1. Derzeitiger Zustand**

Die **biologische Vielfalt** umfasst die Bereiche

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

Die Ergebnisse der Biotopkartierungen vom Mai 2023 gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen MV 2013 wird in Kap. 2.2 dargestellt.

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



## **2.8.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung werden die in Kap. 2.2 aufgelisteten Biotope und Grünstrukturen vollständig beseitigt. Es sind dadurch keine signifikant negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Umfeldes oder benachbarte Biotope zu erwarten, zumal auch – wie bereits dargestellt (vgl. dazu Kap. 2.1) – auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung der im Geltungsbereich vorherrschenden Biotoptypen im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der in Kap. 4.2.1 benannten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## **2.9 Schutzgebiete**

Schutzgebiete werden durch die Realisierung der Planung nicht nachteilig beeinträchtigt. Dabei müssen sowohl unionsrechtlich geprägte, als auch nationalrechtlich geschützte Gebietskategorien in den Blick genommen werden.

### **2.9.1 Derzeitiger Zustand**

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
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, EU-Nummer: DE\_1949-401
- Naturschutzgebiet „Streckelsberg“ NSG 260.
- Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ LSG 082 rings um den Siedlungskern.

### **2.9.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der nahegelegenen nationalen und internationalen Schutzgebiete ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

### **Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete**

Dies ergibt sich mit Blick auf die Natura 2000-Gebiete bereits aus den gegebenen Distanzen zu den jeweils vorhandenen Schutzgebieten. Diese beträgt in der kürzesten Distanz ca. 490 m in Richtung Südwesten vom Plangebiet. Bau- und anlagenbedingt werden die Gebiete mithin evident nicht tangiert. Auch betriebsbedingt können unter Berücksichtigung der Distanzen einerseits und der zu erwartenden betriebsbedingten Wirkungen andererseits erhebliche Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden (vgl. § 34 Abs. 2 BNatSchG). Es sind keine Wirkungen (insbesondere keine in die Gebiete hineinwirkende Emissionen durch den Betrieb von Einzelhandelsmärkten und Wohnvorhaben) erkennbar, die über einen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets hinausgehenden Wirkraum hinausgehen, sodass nicht anzunehmen ist, dass die Realisierung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sein würde, die Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Gleiches gilt indes aus identischen Gründen für das Naturschutzgebiet „Streckelsberg“, welches sich in einem Abstand von ca. 490 m gemessen vom nordöstlichen Rand des Plangebiets aus gemessen zu Letz-

terem befindet. Es sind keine Wirkungen erkennbar, welche zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen könnten.

### **Landschaftsschutzgebiete, sonstige Schutzkategorien**

Zwar befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ lediglich ca. 40 m von der Südostspitze des Plangebiets entfernt. Gleichwohl sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten, welche geeignet wären, den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen. Dem steht bereits entgegen, dass das Plangebiet von der Grenze des Landschaftsschutzgebiets durch zwei Straße – eine davon die Bundesstraße B 111 – sowie dem Areal des Karls Erlebnis Dorf getrennt wird. Die in § 3 der Schutzgebietsverordnung definierten Schutzzwecke und Schutzziele werden durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht tangiert, zumal auch keine erhebliche von dem Areal ausgehende Wirkungen in das Gebiet hinein, welche die Schutzzwecke berühren könnten, zu befürchten sind. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass durch die Errichtung und den Betrieb von mit dem Bebauungsplan ermöglichter Anlage die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzfähigkeit der Naturgüter, das Landschaftsbild oder der Erholungswert beeinträchtigt wird. Dabei ist im Übrigen auch die bereits beschriebene Einbettung auch des Standortes selbst im Gebiet der Gemeinde Koserow zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen unter 2.7 kann hier ergänzend verwiesen werden. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches vorhandene Schutzkategorien (etwa Küsten- und Gewässerschutzstreifen) werden durch die Wirkfaktoren des Planvorhabens ebenfalls nicht berührt. Für diese gelten die gleichen Erwägungen, wie zu den weiteren Schutzgebieten.

### **Naturpark**

Auch die Ziele des Naturparks werden nicht erheblich nachteilig tangiert. Nach § 3 der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks "Insel Usedom" ist Zweck des die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. Die bereits vorhandenen günstigen Voraussetzungen sollen weiterhin für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für eine Umwelterziehung und Umweltbildung im Gebiet des Naturparks auf einem hohen Niveau genutzt werden. Diese Ziele und Zwecke werden nicht erheblich nachteilig tangiert. Hinsichtlich der vorhandenen Schutzgebietskategorien sowie sonstige Auswirkungen auf Natur, Landschaft und sonstige Umweltgüter kann auf die soeben erfolgten Ausführungen verwiesen werden. Aufgrund der Einbettung innerhalb des Standortes in der Gemeinde Koserow unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauungen und Infrastruktur sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die landschaftliche Gestaltung (dazu auch unter 2.7) oder den Erholungswert zu erkennen. Vielmehr wird eine Realisierung der Bauleitplanung zu einer Steigerung der Attraktivität des Ortes als Lebens- und Arbeitsstätte beitragen und auch dem Tourismus zugutekommen, was nach § 3 Abs. 2 der Landesverordnung ebenfalls als Entwicklungsziel der Städte und Gemeinden formuliert wird.

## **2.10 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung**

Die Realisierung der Planung kann potentiell Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit haben, etwa durch von dort zu realisierenden Vorhaben ausgehenden Emissionen o.ä.. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass solche Wirkungen, die der Planung entgegenstehen würden, nicht gegeben sind.

### **2.10.1 Derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich liegt am Kölpinseer Weg und am Rand des touristischen Insel-Hauptwegs B111. Insbesondere östlich an das Plangebiet grenzt ein durch Wohnen geprägter Ortsteil an. Der Planbereich ist zwar derzeit unbewohnt, dient jedoch keinen wesentlichen Naherholungszwecken. Hingegen liegt direkt jenseits der Bundesstraße ein beliebtes kommerzielles Freizeitzentrum. Westlich davon ist eine Tankstelle gelegen.

### **2.10.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

#### **Gesundheit (außer Emissionen)**

##### **Verkehrsgefährdung**

Das zukünftig durch das Einzelhandelszentrum und die Wohnbereiche zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde mit Gutachten des Büros Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 11. Juli 2023 prognostiziert. Mit Blick auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im Plangebiet wurde dabei neben dem Bestand auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Für das geplante Vorhaben ergab sich im Ergebnis der Untersuchung (vgl. dort S. 25) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.472 Kfz-Fahrten pro Tag, wobei sich die Aufkommenswerte zu gleichen Teilen aus Ziel- und Quellverkehr zusammensetzen. Zur Spitzenstunde am Vormittag ergab sich ein das Plangebiet erreichendes Aufkommen von 84 Kfz-Fahrten/h und ein das Plangebiet verlassendes Aufkommen von 85 Kfz-Fahrten/h. Zur Spitzenstunde am Nachmittag ergab sich ein Zielverkehrsaufkommen von 157 Kfz-Fahrten/h und ein Quellverkehrsaufkommen von 144 Kfz-Fahrten/h. Die Berechnungen ergaben, dass an allen Knotenpunkten grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in beiden Spitzenstunden gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht über die bestehenden Kapazitäten hinaus beeinträchtigt. Die bestehende Infrastruktur bietet eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den straßenseitigen Verkehr sicherstellt.

Im Lichte der attestierten Geeignetheit der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist dementsprechend auch davon auszugehen, dass trotz des erhöhten Verkehrs keine wesentliche, nicht zu bewältigende erhöhte Gefahr von einer Planrealisierung ausgeht, weil der zusätzliche Verkehr über die vorhandenen Strukturen und Anlagen verkehrsgerecht und ordnungsgemäß bewältigt werden kann.

Im Erschließungskonzept sind zudem die fußläufigen Verbindungen berücksichtigt, die sowohl die Erreichbarkeit des Ortskerns als auch der Ufer- und Wasserbereiche ermöglichen.

## **Besonnung**

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besonnt. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die gegenseitige Verschattung innerhalb eines Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Dies ist jedoch aufgrund der geplanten Gebäudekubatur und der Abstände zu potentiell schutzwürdigen Strukturen östlich und westlich des Plangebiets gewährleistet. Es ist nicht erkennbar, dass dahingehend relevante Auswirkungen zu erwarten wären.

## **Elektromagnetische Felder**

Die Mobilfunkantenne, die derzeit in der Mitte des Plangebietes errichtet ist, wird abgebaut. Anderweitige relevante Quellen werden durch die Planung nicht geschaffen oder ermöglicht.

## **Erholung / Freizeit**

Erholungsnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes nicht statt. Auch wird die Erholung des Menschen durch die Realisierung der Planung nicht nachteilig berührt, da die Fläche bezüglich dieser Funktion keine relevante Bedeutung zukommt. Umliegende erholungsrelevante Strukturen werden nicht tangiert

## **Emissionen**

### **Luft**

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der B 111 liegt eine geringfügige Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr ohnehin bereits vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet derzeit nicht statt. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist damit 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 unter Berücksichtigung der mit der Planung ermöglichten Nutzungen anlagen- und betriebsbedingt nicht auftritt.

Baubedingt kann es allerdings z.B. durch den Bodenaushub und ggf. eine Baugrubensicherung zu kurzfristigen Auswirkungen durch Staub (und Lärm) auf das Schutzgut Mensch kommen. Diese sind allerdings einerseits unvermeidlich (zumal es sich um ein mit jedem Bauvorhaben einhergehenden Aspekt handelt) und andererseits nur auf den Bauzeitraum beschränkt. Durch Einhaltung entsprechender Vorgaben und Maßnahmen im Zuge der Bauausführung können diese indes minimiert werden. Dies ist allerdings Gegenstand der konkreten Bauausführung und den dort zu regelnden Faktoren und gilt es dementsprechend auf der Ebene der konkreten Bauausführung zu beachten.

## **Schallimmissionen**

Zur schalltechnischen Situation ist eine Untersuchung beauftragt worden. Diese liegt mit Datum vom 11.07.2023 vor.

In dieser ist ein möglicher Supermarkt nebst 136 Stellplätzen und 2.472 Kfz-Fahrten pro Tag untersucht worden. Des Weiteren wurde eine Lkw-Anlieferung mit sechs Lkw, davon eine mit einer Kühlung in die Bewertung eingestellt. Es ist zudem eine Einkaufswagenbox mit einer Einhausung betrachtet worden. Zudem wurden im Einzelnen die Anlagen mit technischen Gebäudeausrüstungen betrachtet. Hier kann es noch im Detail zu Änderungen kommen. Eine Nachtanlieferung wurde nicht betrachtet. Es fand eine Ortsbegehung statt. Die Gutachter haben die Ge-

samtbelastung ermittelt, bestehend aus diesem Supermarkt nebst Stellplätzen und dem An- und Abfahrtsverkehr, der Esso-Tankstelle, des Karls-Erlebnis-Dorfes und der Inselküche.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen ein nächtlicher Immissionskonflikt mit der benachbarten Wohnbebauung am Waldwinkel vermieden werden kann. Durch organisatorische Maßnahmen ist – entweder - sicherzustellen, dass die östlichen Bereiche des Parkplatzes im Nachtzeitraum nicht genutzt werden dürfen. Die Abbildung 6-1 auf Seite 15 der Schallimmissionsprognose vom 11.07.2023 verdeutlicht die eingeschränkte Stellplatznutzung. Alternativ kann auch eine Anpassung der Öffnungszeiten (z. B. 07:00 bis 21:30 Uhr) den Immissionskonflikt lösen. Eine weitere Möglichkeit ist die eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen. Die Stellplätze für die Wohnungen können im betreffenden nordöstlich gelegenen Bereich so angeordnet werden, dass eine Nutzung für den Einzelhandel ausgeschlossen ist.

### **Strahlenschutz**

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.

### **Störfälle, Unfälle, Katastrophen** **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.

### **Anfälligkeit für Unfälle/Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der mit der Planung ermöglichten Anlagen 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. Dementsprechend sind daher auch keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen solcher Ereignisse auf die menschliche Gesundheit (aber auch der Umwelt insgesamt) zu benennen.

### **Fazit**

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

### **2.11 Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Auch sonstige Sachgüter, Kulturgüter, Denkmäler können durch die Realisierung von Bauleitplanungen tangiert werden. Entsprechende Aspekte mit Bezug zur hiesigen Planung werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

### **2.11.1 Derzeitiger Zustand**

Denkmale oder Sachgüter anderer Art sind – bis auf potentielle Bodendenkmale (dazu sogleich) – innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch eine Fläche mit Umgrenzung eines Bodendenkmals ausgewiesen.

### **2.11.2 Bewertung / Prognose**

Baubedingt kann es bei etwa vorhandenen Bodendenkmalen zu Beschädigungen oder Verlusten derselben kommen. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, ist dies daher 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 (GVBl. 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.

Bei Einhaltung dieser letztlich aus gesetzlichen Regelungen folgenden Verpflichtung kann auch diesem Schutzgut Rechnung getragen werden.

## **2.12 Sonstige Faktoren**

Zu sonstigen Faktoren, die im Kontext der Umweltprüfung von Relevanz sein können, ist Folgendes festzuhalten:

### **2.12.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Grundlage für den Umgang mit Abfällen 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.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist damit zu rechnen, dass diejenigen Abfälle in Art und Menge anfallen, die typischerweise mit einer Einzelhandelsnutzung und Wohnnutzung einhergehen. Diese sind auch im Rahmen solcher Nutzungen unvermeidbar. Gründe, weswegen diese indes auch vorliegend nicht einer

ordnungsgemäßen Abfall- und Kreislaufwirtschaft zugeführt oder bewältigt werden könnten, sind nicht ersichtlich.

### 2.12.2 Eingesetzte 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.

### 2.13 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.

#### 2.13.1 Mögliche Wechselwirkungen

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch potentielle Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen, da sich Schutzgüter jeweils gegenseitig beeinflussen können. Die muss ebenfalls mit in die Betrachtung einfließen, da nur so sekundäre Effekte der Beeinträchtigung eines bestimmten Schutzgutes, aber auch kumulierende Wirkungen eingeschätzt werden können.

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 Regler funktion	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. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

### 2.13.2 Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Durch die Realisierung von mit dem Bebauungsplan ermöglichten Anlagen ergeben sich auch keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu negativen Auswirkungen hierauf führen könnten. Unter Berücksichtigung der bisherigen Befunde hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter und

Schutzkategorien, die jeweils für sich bereits – wie dargestellt – nicht erheblich nachteilig betroffen sind, sind auch keine relevanten Wirkungen erkennbar, die in Kumulation oder gegenseitiger Beeinflussung zu einem anderen Ergebnis führen würden. Beispielsweise können etwa mit Bodenversiegelungen gleichzeitig einhergehende Struktur- und Vegetationsverluste hinreichend mit entsprechenden vorgesehenen Maßnahmen kompensiert werden, sodass aus der Inanspruchnahme der Flächen etwa keine anderen nachteiligen Wirkungen auf andere Schutzgüter erfolgen, die nicht ohnehin zu bewältigen sind. Es ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern und Schutzkategorien – auch nicht außerhalb des Plangebiets – gestört werden könnten. Hierfür sind keine Anhaltspunkte vorhanden.

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

## **2.14 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich zunächst kurzfristig die aktuelle Bestandssituation nicht verändern, sondern erhalten bleiben. Eine irgendwie geartete geordnete städtebauliche Nutzung würde sich nicht einstellen. Die Brachfläche würde vermutlich zunächst auch weiterhin brach liegen und teilweise als Abstellfläche genutzt werden. Wahrscheinlich würden sie mittelfristig einer anderen Nutzung übergeben werden. Allerdings würden sich die vorhandenen Grünstrukturen vor Ort perspektivisch mittel- und langfristig weiterentwickeln. Die Gehölz- und Offenlandbereiche würden indes der weiteren Sukzession unterliegen.

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

Nachfolgend sollen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt werden.

### **3.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die Minimierung und der Ausgleich der negativen Wirkungen werden im Plangebiet durch diverse Maßnahmen angestrebt, die sich auch in den Festsetzungen und Hinweisen widerspiegeln, etwa durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe oder den Aufbau von Grünstrukturen, Pflanzgeboten etc. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen und einzuhalten:

#### **3.1.2 Artenschutzbezogene Maßnahmen**

Folgende artenschutzbezogene Maßnahmen sind zu beachten und einzuhalten, wobei konkrete Maßnahmenblätter für die zu betrachtenden Arten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags (BIOTA 2024) enthalten sind:

#### **Allgemein**

Bei Umsetzung der Erschließung der Vorhabenfläche ist eine naturschutzfachliche Koordination (NatKo) vorzusehen. Die zuständige Person ist für die funktionsge-

rechte Umsetzung der Vermeidungsmaßen verantwortlich. Die Einbindung der naturschutzfachlichen Koordination hat vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen bei Einrichtung der Baustelle und Baufeldfreimachung zu erfolgen.

Großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) können Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auslösen (Vogelschlag). Zur Minimierung der Gefährdungsquellen wird daher empfohlen für Glasflächen bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen:

- 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.

### **Bauzeitenregelung Gebäudeabriss und Eingriff in Gehölze (AFB-V1)**

Der mögliche Zeitraum für Eingriffe im Gehölzbestand im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist zu beachten:

- Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar.

Der mögliche Zeitraum für Arbeiten zum Abriss der Gebäude liegt zwischen: - Gebäude: 01. September bis 29. Februar.

Witterungsbedingte Verschiebungen der Brutzeit bzw. der potenziellen Bauzeit für Abrissarbeiten, Baufeldfreimachung sind möglich. Ein Beginn der Arbeiten für den Abriss des Bestandsgebäudes innerhalb der Brutsaison ist nach vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person und Ausschluss von Vogelbruten möglich [AFB-V2]. Durch eine fachkundige Baubegleitung ist sicherzustellen, dass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### **Gebäudekontrolle (AFB-V2)**

Vorsorglich ist eine Kontrolle der Gebäude vor Abbruch auf Fledermäuse, Gebäude- und Nischenbrüter durchzuführen. Die Fläche ist nach Vegetationsentfernung frei von erneutem Vegetationsaufwuchs zu halten. Bei Funden ist eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Bei stattfindenden Bruten kann der Abbruch erst nach Beendigung der Brut und dem Ausfliegen der Jungvögel durchgeführt werden.

### **Angepasstes Entfernen der Vegetation / Verstecke (AFB-V3)**

Durch Verringerung der Strukturvielfalt wird die Eingriffsfläche als Lebensraum entwertet. Hierfür werden in einem ersten Schritt Unrat (pot. Verstecke) entfernt. In einem zweiten Schritt erfolgt sektorenweise eine Mahd der vorhandenen Gras- und Ruderalfluren. Die Maßnahmen sind zu bestimmten Zeiten in Abhängigkeit der Phänologie der Zauneidechsen durchzuführen. Abgestimmt auf Brutvögel und Reptilien liegt ein geeigneter Zeitpunkt zur Entfernung von Versteckmöglichkeiten und angepassten Mahd in den Monaten September und Oktober. Die Mahd ist streifenweise mit einem Balkenmäher mit einer Schwerthöhe von mehr als 10 cm durchzuführen.

Die Fläche ist nach Vegetationsentfernung frei von erneutem Vegetationsaufwuchs zu halten.

#### **Stellen eines Reptilienschutzzaunes und Kontrolle (AFB-V4)**

Nach erfolgter Entfernung der Vegetation und Verstecke im festgesetzten Zeitraum ist der Vorhabenbereich durch einen Reptilienschutzzaun in Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort abzugrenzen, um eine Einwanderung aus potenziell angrenzenden Lebensräumen zu verhindern. Der Zaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder auf der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und anzuhäufen.

#### **Weitere Maßnahmen**

Folgende weitere Maßnahmen sollten vorsorglich beachtet werden, zumal zwar die streng geschützte Zauneidechse nicht mehr nachgewiesen werden konnte, dennoch Vorsorge getroffen werden sollte, damit es zu keinen Auswirkungen kommt.

#### **Angepasstes Entfernen der Vegetation / Verstecke**

Hierfür werden in einem ersten Schritt Unrat (pot. Verstecke) entfernt. In einem zweiten Schritt erfolgt sektorenweise eine Mahd der vorhandenen Gras- und Ruderalfluren. Die Maßnahmen sind zu bestimmten Zeiten in Abhängigkeit der Phänologie der Zauneidechsen durchzuführen. Abgestimmt auf Brutvögel und Reptilien liegt ein geeigneter Zeitpunkt zur Entfernung von Versteckmöglichkeiten und angepassten Mahd in den Monaten September und Oktober. Die Mahd ist streifenweise mit einem Balkenmäher mit einer Schwerthöhe von mehr als 10 cm durchzuführen. Die Fläche ist nach Vegetationsentfernung frei von erneutem Vegetationsaufwuchs zu halten.

#### **Stellen eines Reptilienschutzzaunes und Kontrolle**

Nach erfolgter Entfernung der Vegetation und Verstecke im festgesetzten Zeitraum ist der Bereich durch einen Reptilienschutzzaun in Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort abzugrenzen, um eine Einwanderung aus potenziell angrenzenden Lebensräumen zu verhindern. Der Zaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder auf der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und anzuhäufen.

#### **Empfehlungen**

Es wird empfohlen, im Plangebiet sogenannte Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Im Zusammenhang damit wird auf die Vorgaben des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18.08.2021 (hier Artikel 1, Nr. 13 im Zusammenhang mit Artikel 4, Abs. 3) verwiesen.

### **3.2 Maßnahmen zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)**

Nachfolgende Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen sind zu beachten:

#### **3.2.1 Eingriffsbilanzierung und Biotopschutz**

Mit der Realisierung von Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die mit Verän-

derungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, einhergehen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Zu den möglichen Wirkungen im Einzelnen kann auf die Ausführungen oben (insbesondere unter 2.1 bis 2.10) verwiesen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) 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, Maßnahmen oder sog. Ökopunkte zum Ausgleich.

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

### 3.2.1.1 Biotoperfassung

Die Biotopkartierung vom Mai 2022 haben, wie bereits dargestellt, folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

**Tabelle 3: Biotopwert, Flächengrößen und prozentuale Anteile der Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes orange: gesetzlich geschützte Biotope**

Code	Biotoptyp	Durchschn. Biotopwert	Fläche [m²]	Anteil [%]
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	67,7	< 1
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	6	136,7	1
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1,5	1.284,4	12
OSS	Sonstiger Ver- und Entsorgungsanlage	0,5	36,1	< 1
OVU	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0,8	664,8	6
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	1	157,5	2
RHK	Ruderaler Kriechrasen	3	4.933,2	46
RTT	Ruderales Trittflur	1,5	362,5	3
TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	6	801,0	7
TMS	Sandmagerrasen	6	1.002,7	9
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	1,5	1.252,4	12
<b>Gesamt</b>			<b>10.699,3</b>	<b>100</b>

Quelle: ERGEBNISSE DER KARTIERUNGEN, INKL. POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU BIOTOPSCHUTZ, EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BELANGE; Biota, Bützow 2023/24

### **3.2.1.2 Eingriffsermittlung**

Die Eingriffsermittlung wurde 09/2024 im Rahmen der Biotopkartierung durch das Institut Biota, Bützow erstellt und wird als Anlage zum Bebauungsplan gesondert geführt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Errichtung des „Sondergebiets Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ein multifunktionaler Kompensationswert in Höhe von 27.902,3 m<sup>2</sup> entsteht. Da durch die Realisierung des Bebauungsplans auch gesetzlich geschützte Biotope tangiert werden, bedarf es mithin eines hinreichenden Ausgleichs der jeweiligen Verluste.

### **3.2.1.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in diese Biotopstrukturen wird durch geeignete Maßnahmen eines sog. Ökokontos realisiert. Aus dem Ökokonto werden dem Bebauungsplan Nr. 22 entsprechende Kompensationsäquivalente fest zugeordnet. Es handelt sich dabei Flächen und Maßnahmen des Ökokontos „Prätenow“ mit der Registrierungsnummer VG-016. Es werden insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) zugeordnet. Die Maßnahmenflächen befinden sich in der Gemarkung Prätenow, Flur 1. Flurstücke-Nrn. 73, 148, 196 und 197 und umfassen insgesamt 21,15 Hektar. Die Ökokontomaßnahmen sind dabei auch fachlich geeignet, einen hinreichenden Ausgleich insbesondere auch für die Eingriffe in die anzutreffenden gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 Abs. 3 BNatSchG, § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V) zu bieten. Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen konkret die Entwicklung von Magergrünland auf Intensivacker sowie Ackergras, den Schutz und die Erhaltung der vorhandenen Biotope, die Anlage einer Kopfweidenreihe sowie die Anlage punktueller Kleinstrukturen für Reptilien. Die Leistungen umfassen zudem die dauerhafte Pflege des Magergrünlands, der Biotope, Kopfweiden und Kleinstrukturen für Reptilien.

Der entsprechende Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in die jeweiligen Biotopstrukturen, kann damit hinreichend ausgeglichen werden. Damit liegen auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz vor.

### **3.2.2 Weitere Maßnahmen zur Kompensation und Bewältigung nachteiliger umweltbezogener Auswirkungen**

Neben der vorstehenden Kompensation durch externe Maßnahmen sind auch weitere Maßnahmen vorgesehen, die der Bewältigung mit der Umsetzung der Planung einhergehender nachteiliger Umweltauswirkungen dienen. Diese dienen insbesondere der Bewältigung der Beschriebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima etc.

### **Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Heckenpflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind Pflanzen mit einer Größe zwischen 100 cm und 150 cm mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m fachgerecht zu pflanzen. Vorhandene Gehölze aus dem Artenspektrum der Pflanzliste 1 können integriert werden.

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cartharicus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Bereich der Stellplätze sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> ein Laubbaum (Größe m. B., StU 14-16 cm) der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

#### Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### **Verbot von Kiesen, Schotter oder Splitt u.ä.**

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

#### **Versickerung**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken flächig zu versickern oder einer weiterführenden Nutzung zuzuführen.

Niederschlagswasser von Dachflächen, dass nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen.

#### **Boden / Versiegelung**

Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Der obere Abschluss der nicht überdachten PKW-Stellflächen ist aus Öko-Pflaster herzustellen.

Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.



#### **4 Geprüfte anderweitige Planungsalternativen**

Maßgebliche Erwägungen zum Standort wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung angestellt; im Rahmen der entsprechenden Ausführungen im Zuge des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan (dort unter Kap. 5) wurden die insoweit maßgeblichen Erwägungen dargelegt. Die sinnvolle Nutzung des Areals wurde dementsprechend durch die Gemeindevertretung diskutiert und abgewogen.

Mit Blick auf die konkret avisierten Festsetzungen wurde insbesondere das Ziel der optimalen 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, angestrebt. Gleichzeitig sollten natürlich die mit der Planung verfolgten Ziele – nämlich die Versorgung der Bevölkerung und der Erholungssuchenden mit Waren des täglichen Bedarfs unter Berücksichtigung der mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen und attraktive Erholung im Ostseebad Koserow notwendigen Erfordernisse – erfüllt werden.

Hinsichtlich der mit der Planung verfolgten Ziele kommen mithin hinsichtlich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung keine anderweitigen sinnvollen Alternativen in Betracht, weil insbesondere mit den hier vorgesehenen Festsetzungen zum Sondergebiet eine geordnete und sinnvolle Entwicklung geeigneter Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter), die sich auch nachhaltig und langfristig am Standort ansiedeln und so auch zukunftsorientiert perspektivisch zur Versorgung beitragen und den Erfordernissen gerecht werden, in Verbindung mit attraktiven Wohnen an dem Standort möglich ist.

Ähnliches gilt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, die sich letztlich an den Erfordernissen für die langfristige Nutzung durch Vollsortimenter richten müssen, um diese Planungsziele zu erreichen. Insofern wurde geprüft, inwieweit tatsächlich mit den konkreten Festsetzungen eine bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks erfolgen muss, um dem gerecht zu werden. Umgekehrt wurde aber auch im Sinne der Schonung der umweltbezogenen Ressourcen nur insoweit eine Bebauung ermöglicht, als dies für die Realisierung der Planungsziele auch notwendig war. Mit der parallelen Öffnung des Gebiets für Wohnungen wurde überdies dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle Flächen für entsprechende Nutzungsmöglichkeiten unberührt bleiben können. Insofern stellen die getroffenen Festsetzungen das Ergebnis entsprechender Bewertungen dieser Belange und der Beurteilung zueinander dar. Durch in die Betrachtung einbezogene Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten würden die Planungsziele nicht mehr hinreichend erreicht, während umgekehrt bei Erweiterung derselben eine weitere, nicht gewollte Berührung umweltbezogener Belange die Folge wäre. Anderweitige, sinnvolle Planungsvarianten, welche gerade mit Blick auf Umweltaspekte vorzugswürdiger seien, sind daher nicht vorhanden, zumal parallel die bereits beschriebenen grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen getroffen wurden, um entsprechende Auswirkungen zu bewältigen. Auch diesbezüglich ist unter den vorstehenden Maßgaben entsprechend geprüft worden, welche Möglichkeiten insoweit bestehen. Anderweitige sinnvolle oder weitergehende Alternativen, die hinsichtlich der mit den Festsetzungen verfolgten Ziele besser oder umweltschonender zu verfolgen, sind aber nicht ersichtlich.

## **5 Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bestehen nicht. Hinsichtlich der Schutzgüter Arten, Biotope etc. wurden etwa durch das Büro biota entsprechende Untersuchungen und Kartierungen durchgeführt sowie die Ergebnisse zusammengefasst und eine Bewertung auch der Eingriffe vorgenommen (BIOTA 2023 und 2024). Dort, wo keine konkreten Erfassungen zugrunde lagen, wurden Veröffentlichungen des LUNG oder weiterer landeseigener Informationssysteme genutzt. Die Auswirkungen durch Schallimmissionen waren Gegenstand einer Schallimmissionsprognose des Büros Hoffman Leichter Ingenieurgesellschaft aus dem Jahr 2023. Verkehrsbezogene Aspekte waren Gegenstand der entsprechenden Untersuchung ebenfalls des Büros Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft aus dem Jahr 2023. Weitere Es ist einzuschätzen, dass die vorliegenden Informationen und Daten ausreichend sind, um die hier relevanten umweltbezogenen Auswirkungen der Planung bzw. deren Realisierung zu prüfen.

### **5.2 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.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (nachfolgend B-Plan Nr. 22) aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der Fläche Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) sowie Wohnnutzung realisiert werden können. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend Festsetzungen, die entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Fläche, die überbaut werden kann, regelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der B 111 östlich des Abzweigs „Kölpinseer Weg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 209, 210, 211, 212/6, Flur 7, sowie teilweise 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3, Flur 7, und die Flurstücke 140, 141/4, 143, Flur 8, Gemarkung Koserow.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,4 ha. Real stellt sich die Fläche überwiegend (auch auf den Freiflächen des Wohngebäudes) als Brache mit jungen Kiefern, Ginster Gräsern, Kräutern und Hochstauden dar. Viele der sandigen Bereiche sind vegetationsfrei, weil sie verschiedenen temporären Nutzungen unterliegen (Verkaufsstände, Stellflächen).

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Mensch / Gesundheit, Klima / Luft, Boden / Fläche, Wasser / Wasserhaushalt, Tiere / Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Landschaft /Landschaftsbild / Erholung, und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der §§ 1, 1a, 2, 2a BauGB. 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. Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biotope wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Zudem wurden die vor Ort vorhandenen Strukturen, Biotoptypen etc. kartiert und die Auswirkungen hierauf entsprechend bewertet. Für etwaige Auswirkungen der Planung durch Verkehr und Schallimmissionen wurden ebenfalls entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach europäischem Recht (Natura 2000-Gebiete), aber auch weitestgehend außerhalb von Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete). Es befindet sich aber innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“. Dessen Schutzziele werden durch die Planung aber auch nicht nachteilig berührt.

Mit vorgesehenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen können solche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Biotope, Pflanzen bewältigt werden, welche mit der Realisierung entsprechender Vorhaben auf der Fläche einhergehen. Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist damit nicht zu befürchten. Auswirkungen auf den gesetzlichen Biotopschutz können hinreichend ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und damit auch hinsichtlich geschützter Biotope erfolgt durch die Inanspruchnahme eines sog. Ökokontos. Die entsprechenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden damit hinreichend kompensiert. Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen werden auch etwaige Auswirkungen auf die Themen Landschaft und Landschaftsbild bewältigt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche, Altlasten, Wasser, Klima und Luft sind durch die Umsetzung der Planung keine der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte festzustellen. In diesem Zusammenhang sind auch die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten, welche unterschiedliche Begrünungen im Plangebiet vorsehen. Zudem gilt es die limitierenden Vorgaben an Versiegelungen und Befestigungen zu berücksichtigen.

Gleiches gilt mit Blick auf Kultur- und sonstiger Sachgüter. Auch hier sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

Auch auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu prognostizieren. Mit entsprechenden organisatorischen Maßnahmen auf der konkreten Ebene der Vorhabenzulassung lassen sich insbesondere etwaige Auswirkungen durch Schallimmissionen hinreichend bewältigen (vor allem durch Sicherstellung, dass die Stellplätze nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden). Anderweitige erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Durch Grünmaßnahmen im Osten des Gebiets erfolgt auch eine Abschirmung in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente **keine signifikant negativen Auswirkungen ausgehen werden** bzw. keine der geplanten Nutzungen ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt insgesamt darstellen.

Rheda-Wiedenbrück Februar 2025

## **7. 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 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)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2009
- 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.
- Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg« in Koserow, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2023)
- Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg« in Koserow, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2023)
- ERGEBNISSE DER KARTIERUNGEN, INKL. POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU BIO-TOPSCHUTZ, EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BELANGE, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (2023)
- ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (2024)

### **Anlagen**

**ERGEBNISSE DER KARTIERUNGEN, INKL. POTENTIALABSCHÄTZUNG ZU BIOTOPSCHUTZ, EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZFACHLICHER BELANGE, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 2023 [BIOTA 2023]**

**ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 2024 [BIOTA 2024]**