

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

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

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

„Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025



Handwritten signature in blue ink.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	6
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	7
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	8
1.6	Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	8
1.7	Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	8
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien	9
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	9
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Boden	10
2.1.3	Schutzgut Wasser	11
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	14
2.1.7	Schutzgut Flora/ Fauna	14
2.1.8	Biologische Vielfalt	18
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
3.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch	19
3.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden	21
3.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche	22
3.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser	23
3.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft	25

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.152 m².

Als Nutzungsart wird laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO benannt. Gemäß dem Städtebaulichen Konzept ist die Bildung von mindestens 8 Grundstücken vorgesehen. Zugelassen werden nur Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss bzw. zwei Vollgeschossen mit angepasster Dachneigung, so dass sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld orientiert. In den Einzelhäusern sind jeweils maximal ein bis zwei Dauerwohnungen zulässig. Die Gesamtkapazität wird auf maximal 14 Wohneinheiten festgesetzt.

Neben Wohnnutzungen sind auch untergeordnete Anlagen zulässig, die der Infrastruktur des Plangebietes dienen und auf den Bedarf und die Größe des Plangebietes ausgerichtet sind. Auch Nutzungen, die nachbarschaftsverträglich und dem Dauerwohnen untergeordnet sind, wie Räume für Freiberufler, sind zulässig. Ferienwohnungen sind zum Ausschluss möglicher Konflikte mit den Dauerwohnungen nicht zugelassen. Die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung soll innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² für Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit und 700 m² für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die öffentliche Straße Am Kanal, die südlich der Bundesstraße 111 anschließt. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Planstraße mit Wendeanlage, die sich parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze erstreckt. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als private Verkehrsfläche gewidmet.

Die Wendeanlage wird im Norden eingeordnet und weist einen Radius von 11,0 m auf. Die medienseitige Erschließung des Wohngebietes erfolgt über neu zu verlegende Leitungen innerhalb der Planstraße.

Um den Eigentümern der zukünftigen Wohngrundstücke gestalterische Freiheiten hinsichtlich der Begrünung einzuräumen, wurden lediglich Festsetzungen zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeiner Form gemacht. Als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Ersatz für Baumfällungen sind auf den

privaten Grundstücken Baumpflanzungen in definierter Pflanzqualität nachzuweisen und diese dauerhaft zu erhalten.

Der **Bedarf an Grund und Boden** stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich 8.152 m²
davon

- **Grundstücksflächen** (Nettobauland) **6.636 m²**
 - Davon
 - Grundstück 1 685 m²
 - Grundstück 2 850 m²
 - Grundstück 3 783 m²
 - Grundstück 4 786 m²
 - Grundstück 5 1.210 m²
 - Grundstück 6 747 m²
 - Grundstück 7 653 m²
 - Grundstück 8 922 m²

- **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** **145 m²**

- **öffentliche Verkehrsfläche** **455 m²**
(Am Kanal)

- **private Verkehrsfläche** **877 m²**
(Planstraße)

- **Fläche für Versorgungsanlagen** **39 m²**
(Fläche für geplante Trafo-Station)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 66
Ziele der Fachgesetze	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>- Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.</p>
<p>Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V</p>	<p>- Die mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe werden ermittelt sowie Festlegungen von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen getroffen. Im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V werden zur Kompensation der Eingriffe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.</p>
<p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel</p> <p>„...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p>	<p>- Mit der Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes kann eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden. Das Wohngebiet schließt an bereits vorhandene vornehmlich eingeschossige Wohnbebauung an, so dass die geplanten Wohnbebauungen das gewachsene Ortsbild ergänzen.</p> <p>- Mit der Festlegung einer GRZ von 0,4 und einer Mindestgröße der Wohngrundstücke für Einzelhäuser mit einer bzw. maximal zwei Wohneinheiten wird das Maß der Versiegelungen begrenzt.</p> <p>- Mit den Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemindert.</p>
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>- Die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten wie die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die geplanten Wohnbebauungen ergeben sich keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen.</p>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 66
Ziele der Fachgesetze	
	<p>- Für das Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde für das Bebauungsplangebiet eine Schalltechnische Beurteilung vorgenommen, die unter Berücksichtigung der aktuellen standörtlichen Bedingungen erfolgte. Analysiert wurden der Schienen- und Verkehrslärm, der durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn sowie an der Anliegerstraße Am Kanal und durch die sich in der Nähe befindende Landesstraße 266 verursacht wird. Durch die benannten Emissionsquellen sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionswerte der TA Lärm zu erwarten. Die Gemeinde hat sich mit den Möglichkeiten einer Konfliktlösung auseinandergesetzt und sich für passive Schallschutzmaßnahmen entschieden.</p>
Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	<p>- Im Plangeltungsbereich befindet sich gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand, für den eine Fällung nicht vermeidbar ist. Das Ersatzerfordernis wurde ermittelt und ist im Plangebiet umzusetzen.</p>
Gemeindlicher Gehölzschutz gemäß Satzung der Gemeinde Heringsdorf zum Schutz des Gehölzbestandes	<p>- Im Plangebiet befindet sich gemeindlich geschützter Baumbestand, für den eine Fällung nicht vermeidbar ist. Das Ersatzerfordernis wurde ermittelt und ist im Plangebiet umzusetzen.</p>
Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V	<p>- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen</p>
Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	<p>- keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen</p>
Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG	<p>- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Amphibien) sowie zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume getroffen.</p>
Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	<p>- keine FFH- und EU- Vogelschutzgebiete betroffen</p>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 66
Ziele der Fachgesetze	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	- keine Landschaftsschutzgebiete im Plangeltungsbereich
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- keine Waldflächen betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- Das Vorhaben wird in der Trinkwasserschutzzone II umgesetzt. Die Belange des Trinkwasserschutzes wurden in die Planungen eingestellt.
Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG „...1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern...“	- Im Plangebiet wird das Maß der Versiegelungen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein Mindestmaß begrenzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Belagsarten zu wählen, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Bereicherung des Grundwassers weiterhin möglich ist. Die Belange des Grundwasserschutzes in der TWSZ II sind zu beachten.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 66
Ziele der Fachplanungen	
4.1 (5)LEP M-V- Siedlungsentwicklung „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Ist dies nachweislich nicht umsetzbar, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“	- Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in Anbindung an bereits vorhandene Wohnbebauungen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann eine harmonische Ergänzung der geplanten Wohnbebauungen zur bestehenden Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Entwickelt werden soll ein kleinteiliges Wohngebiet für den individuellen Wohnungsbau. Hierzu wird eine innerörtliche Standortreserve erschlossen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit befinden sich die aktuellen Planungen nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan. In der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO dargestellt.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An das Bebauungsplangebiet schließen nordöstlich Wohnbebauungen an, die als schutzbedürftige Gebiete zu werten sind. Auch südöstlich des Sackkanals befinden sich Einzelhausbebauungen, die identische Schutzbedürftigkeiten haben.

Die Planungen sehen die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes auf 8 Grundstücken vor. Die Gesamtkapazitäten werden auf maximal 14 Wohneinheiten geschätzt. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße Am Kanal, die derzeit unbefestigt bzw. mit Schotterbelag teilbefestigt ist. Durch die Anliegerstraßen sind die Grundstücke 1 und 2 direkt angebunden. Die rückwärtigen Wohngrundstücke (Grundstücke 3 bis 7) selbst werden über eine Planstraße erschlossen, die an der südwestlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei um eine private Verkehrsfläche mit Unterlegung als verkehrsberuhigter Bereich.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen und der benannten Planinhalte kann ausgeschlossen werden, dass sich für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen abzeichnen.

Im Zuge der Bauausführung können baubedingte Lärmemissionen nicht ausgeschlossen werden. Diese ergeben sich mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen zu begrenzen, hat die Vorhabenträgerin dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn Wolgast-Heringsdorf begrenzt. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich ein Weg und Gehölzbestände. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen durch den Eisenbahnbetrieb berechnet. Weiterhin gingen in die Bewertungen die Verkehrsemissionen durch die Anwohnerstraße Am Kanal und die Planstraße, die die Grundstücke 3 bis 8 erschließt, ein. Die Auswirkungen der Emissionsquellen auf die geplante Wohnbebauung wurden

untersucht und Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Wohnen festgelegt. Ausführliche Aussagen hierzu werden bei der Beschreibung der Auswirkungen für das Schutzgut Mensch getroffen.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet die üblichen privaten Abfälle anfallen. Darüber hinaus gehende Sonderabfällen können mit den geplanten Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom über die Abfallentsorgung (2016) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind auf jedem Grundstück in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen.

Um das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen, wurde am nördlichen Ende der Planstraße eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,0 m eingeplant.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hat getrennt zum Abwasser zu erfolgen. Das in der Trinkwasserschutzzone II auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern. Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen. Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 -1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches ausschließlich dem Dauerwohnen dient. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wirkungsbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der Planvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Aufgrund der bereits im Umfeld zum Bebauungsplangebiet bestehenden Nutzungen und der sich daraus ergebenden begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten sind weitere Vorhaben, die eine kumulierende Wirkung mit dem Planvorhaben haben, nicht zu erwarten. Zudem befinden sich im Umfeld keine Schutzgebietskulissen und Schutzobjekte, die eine besondere Umweltrelevanz haben.

1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da die geplanten Kapazitäten für Wohnbebauungen auf maximal 14 Wohneinheiten auf 8 Grundstücken begrenzt bleiben, kann das Aufkommen von klimarelevanten Emissionen durch die Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die Versiegelungen auf den großzügig bemessenen Grundstücken werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt. Die kleinklimatischen Auswirkungen bleiben weitgehend auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche beschränkt.

Die Vorhaben sind gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben weitgehend keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet finden für Wohnhausbebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung. Für die äußere Gestaltung der Wohngebäude wurden Festsetzungen getroffen, um den ortstypischen Baustil aufzunehmen und nicht gewollte Oberflächenmaterialien auszuschließen.

Als Dacheindeckungen ist Hartbedachung zulässig. Bei den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig, so dass hier eine extensive Dachbegrünung Anwendung finden kann.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuhof südlich der Landesstraße 266. Damit ist eine ortsnahe Lage gegeben und wichtige Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Plangebiet wird südwestlich von der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn mit einem zwischenliegenden Weg begrenzt. Ein kompakter Gehölzbestand begrenzt in Richtung der Bahntrasse den Weg.

Das Plangebiet wird über die Straße Am Kanal, einer Anwohnerstraße, erschlossen. Entlang dieser Straße befinden sich Wohnbebauungen. Auch in nordöstlicher Richtung schließen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. An die nördliche Plangebietsgrenze reichen aufgelassene Grundstücksflächen heran, die der

Sukzession überlassen sind und auf denen sich im Zuge der Auflassung Gehölzbestände entwickelt haben.

Das Plangebiet selbst wird von gewerblichen Nutzungen und Grünflächen gekennzeichnet, die den sich anschließenden Wohnbebauungen zugeordnet werden können. Im Bereich des Firmengeländes eines ehemaligen Baubetriebes liegen durch die vorhandenen Gebäude und weiträumig verteilten Lagerflächen anthropogene Belastungen der Schutzgutfaktoren vor. Ein visueller Schutz des Firmengeländes ist durch eine umlaufende Heckenpflanzung aus Lebensbäumen gegeben.

Erholung und Freizeit

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V befindet sich der Untersuchungsraum in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die Erholung. Er wird charakterisiert durch die reizvolle Lage in einer Endmoränenlandschaft, die sich durch eine hohe Strukturvielfalt auszeichnet. Insbesondere die natürlichen Potentiale dieses reizvollen Landschaftsraumes begründen die Zuordnung des Gemeindegebietes zu diesem Eignungsgebiet. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Strukturen auf, die für eine landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind. In diesem wird auch ökologischen Funktionen kein Vorrang eingeräumt.

Die Flächen entlang des Kanals und teilweise in den Plangeltungsbereich hineinreichend befinden sich gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V innerhalb von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen. Dieses ist auf den Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen jedoch nicht zutreffend.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich keine Nutzungen und Anlagen, die Funktionen für Erholungszwecke übernehmen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Das Gelände ist geomorphologisch der Strauchendmoräne der Rügen-Usedomer Küstenstaffel der Weichsel-Kaltzeit zuzuordnen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Plangebiet grundwasserbestimmte Sande vor, die eine geringe bzw. mittlere Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung haben.

Das Plangebiet ist Teil der Endmoränenlandschaft, die die Insel Usedom charakterisiert. Das Gelände weist Höhen zwischen 6,0 m NHN und 8,0 m NHN auf.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen eines Teils des Plangebietes als Firmengelände eines Baubetriebes mit großflächigen Lagerbereichen für Baumaterialien und Geräten kann man von anthropogenen Belastungen der Böden ausgehen. Die Versiegelungen von Böden in Bereichen vorhandener Gebäude und Nebenanlagen bedingen funktionale Verluste der Bodenstrukturen. Verdichtungen der Böden sind im Bereich des Firmengeländes durch die Bewegungen der Fahr- und Transportfahrzeuge zu verzeichnen. Anthropogene Belastungen für das Schutzgut liegen auch im Bereich der Lagerflächen auf den Flurstücken 179/4 – 179/6 vor, die durch Bauschutt und Erdlagerungen überformt sind.

Für die Böden in Bereichen der zu den Wohnbebauungen zugehörigen Grünanlagen, speziell Rasenflächen, können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, wie Nährstoffbelastungen, nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Das Kataster des Landes weist für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Geotope auf.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotential) haben die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V eine sehr hohe Bedeutung.

Das Grundwasser im nördlichen Teilbereich des Plangebietes dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Für die südlichen Teilflächen weisen die LINFOS-Daten des LUNG M-V ein sehr geringes und damit nicht nutzbares Grundwasserdargebot aus.

Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m.

Das Plangebiet ist aufgrund der sandigen Bodenstrukturen und des relativ geringen Anteils an Versiegelungen für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Gemäß

den LINFOS-Daten des LUNG M-V beträgt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 199,5 mm/a.

Altlastenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Südlich des Plangebietes befindet sich der EG-WRRL-berichtspflichtige Sackkanal (Wasserkörper USNO-0511), dem eine unbefriedigende biologische Ausstattung und damit ein unbefriedigendes ökologisches Potenzial zugeschrieben wird.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Bansin und gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in einem Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung. Daraus ergibt sich ein besonderes Schutzbedürfnis für das Grundwasser. Die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone II resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (6,0 m bis 7,0 m über NHN) werden die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt. Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet nicht in einem Risikogebiet gemäß EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM- RL).

Gewässerschutz

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss der Ostsee und des nahe gelegenen Gothensees erkennbar. Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage und des vorhandenen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet.

Die Grundstücke des Firmengeländes des Baubetriebes weisen aufgrund der großen Flächenbeanspruchung durch Lagerung von Baumaterialien und Geräten keine Vegetationsstrukturen auf, die eine besondere klimatische Bedeutung haben. Der Gehölzanteil ist relativ gering und bleibt auf Einzelbäume und Heckenpflanzungen aus zumeist nichtheimischen Arten begrenzt.

Die siedlungstypischen Vegetationsflächen, speziell die zu den sich nördlich anschließenden Wohngrundstücken zugehörigen Rasenflächen, übernehmen untergeordnet eine klimatische Ausgleichsfunktion.

Die im Plangebiet vorzufindenden kleinteiligen Bebauungen (Werkstatt, Schuppen, Nebenanlagen) können hinsichtlich einer nachteiligen klimatischen Beeinflussung vernachlässigt werden.

Die umgebenden Nutzungen haben keine Immissionsbelastungen für das Plangebiet zur Folge. Die verkehrlichen Emissionen bleiben auf die Straße Am Kanal beschränkt, bei der es sich um eine Anwohnerstraße handelt. Zeitweise wird die Straße durch Lastkraftwagen genutzt, die dem Baubetrieb zugeordnet werden können. Da es sich um einen unbefestigten bzw. teilweise mit Schotterbelag befestigten Weg handelt, können bei stärkeren Windereignissen Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten. Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die Bedeutung im Landschaftsraum, sondern auch das Erscheinungsbild im siedlungsnahen Bereich zu betrachten.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Der Geltungsbereich des B- Planes wird dem Landschaftsbildraum des „Küstenwaldes zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“ (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Insbesondere das wechselnde Relief und die ursprüngliche Vegetation des Küstenwaldes mit alten Buchenbeständen rechtfertigen die Zuordnung zu diesem einmaligen und hochwertigen Landschaftsbild.

Das Plangebiet selbst wird von gewerblichen sowie siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Unbeanspruchte Flächen des Plangebietes sowie die großflächigen

Erdlagerflächen beginnen in zunehmendem Maße zu ruderalisieren und beeinträchtigen des Ortsbild im nahen Umfeld zu den vorhandenen Wohngrundstücken. Landschaftsbildprägende Strukturen kommen im Planbereich nicht vor.

Gehölzbestände kommen hauptsächlich in Form von Ziergehölzen, Nadelbäumen aus nicht heimischen Arten sowie Lebensbäumen vor.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des LK Vorpommern-Greifswald zur Planungsanzeige werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um den archäologischen Fundplatz Nr. 5. Die Lage des Fundplatzes wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Im Umfeld des Vorhabenbereiches befindet sich ein weiterer archäologischer Fundplatz (Fundplatz Nr. 13). Eine unmittelbare Betroffenheit des Bodendenkmals ist aufgrund der Entfernung zum Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Biotope des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Oktober des Jahres 2019 und aktualisierend im Juni 2021. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (Juni, 2018) in Form von naturschutzfachlichen Wertstufen. Bei einem Verlust oder bei Beeinträchtigungen des Biotops wird bei der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs ein durchschnittlicher Biotopwert eingestellt. Die Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwertes erfolgt gemäß Pkt. 2.1 der HzE.

Das Plangebiet weist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auf den Grundstücken differenzierten Biotopbestand auf.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Firmengelände eines Baubetriebes, welches großflächig verdichtete und befahrene Hof- und Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräte aufweist. Ein Gebäude befindet sich mittig des Grundstückes und wird als Werkstatt genutzt. Die Zufahrt zu dem Firmengelände erfolgt über die Straße Am Kanal. Sowohl die Straße als auch die verdichteten Fahr- und Lagerbereiche des Firmengeländes wurden als **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)** kartiert.

Die Biotopfläche ist von keiner naturschutzfachlicher Bedeutung und wird gemäß Anlage 3 der HzE („Hinweise zur Eingriffsregelung“) mit der Wertstufe 0 bewertet. Der durchschnittliche Biotopwert wurde unter Berücksichtigung des Versiegelungs-/ Verdichtungsgrades der Böden mit einem Wert von 0,8 eingeschätzt. Hierbei wurde bedacht, dass die Verdichtungen im Bereich des Firmengeländes entsprechend der Beanspruchung der Böden unterschiedlich ausgeprägt sind und auch die Nutzungen der Lagerflächen wechseln.

In den Randbereichen des Firmengeländes haben sich im Zuge der Auflassung ruderele Vegetationen entwickeln können. Ein größerer aufgelassener und weitgehend unbeanspruchter Bereich befindet sich im östlichen Teil des Firmengeländes, der als **Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** kartiert wurde. Der Vegetationsbestand ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird mit der Wertstufe 2 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Im rückwärtigen Teil des Firmengeländes, im Osten, befindet sich weiterhin ein aufgelassener Gartenbereich mit Obstgehölzen sowie verbliebenen Stauden und Ziergehölzen. Ungeachtet des aufgelassenen Zustandes wurde der Planbereich entsprechend den ursprünglichen Nutzungen als **Ziergarten (PGZ)** kartiert. Gemäß Anlage 3 der HzE erfolgt für den Biotopbestand eine Zuordnung zur Wertstufe 0, so dass in die Berechnung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 eingeht.

Nordöstlich des Werkstattgebäudes wurde eine Gehölzreihe aus Blauen Stech-Fichten erfasst und vermessen. Der Gehölzbestand an sich wurde als Biotopfläche ausgewiesen und dem Biotoptyp **Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)** zugewiesen. Auch dieser Gehölzbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1,0.

Die Bäume unterliegen aufgrund der Stammumfänge von mehr als 50 cm dem gemeindlichen Gehölzschutz und sind demzufolge als Einzelbaumbestand separat zu betrachten und sich mit der Fällung ergebende Ersatzerfordernisse differenziert darzustellen. Dieses betrifft gleichfalls eine Linde mittig des Firmengeländes und

weitere Fichten, die sich auf dem Flurstück 179/4 befinden. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen gemäß § 18 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Gehölzschutz. Der gesetzliche Gehölzschutz trifft für eine Europäische Lärche, die sich im Nahbereich der Zufahrt zum Firmengelände befindet, zu.

Das Firmengelände ist umlaufend mit einer Heckenpflanzung aus Lebensbäumen von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt. Der Bestand wurde als **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)** erfasst, der aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist. Der durchschnittliche Biotopwert für den Biotopbestand beträgt 1,0.

Auch die Flurstücke 179/4 – 179/6 werden den firmenspezifischen Nutzungen zur Lagerung von Erdaushub und Baustoffresten zugeordnet. Hier lagern großflächig Bauschutt und Erde mit Bauresten, die im Zuge der natürlichen Sukzession von Spontanvegetationen überprägt werden. In Anbetracht der Dominanz an Lagerflächen mit Bauresten und Bauschutt erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)**, der bei der Bilanzierung des Eingriffs mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,0 bewertet wird.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wurden im Anschluss an das sich nordöstlich befindende genutzte Wohngrundstück Zierrasenvegetationen mit einzelnen Gehölzbeständen erfasst. Bei den Gehölzen handelt es sich gleichfalls um Blaue Stech-Fichten, die als separate Baumbestände, die dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegen, dargestellt wurden. In der Bestandsdarstellung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte zudem eine Zuordnung zum Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY), so dass auch der Baumbestand, der nicht dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt, bei der Bestandsdarstellung und Eingriffsermittlung berücksichtigt wird.

Die Zierrasenvegetationen werden von den Eigentümern des angrenzenden Wohngrundstückes gemäht und so der zunehmenden Auflassung und Ruderalisierung entgegen gewirkt. Unter Berücksichtigung des vorkommenden Arteninventars und der Pflege erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)**. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Wertigkeit und wird gemäß Anlage 3 der HzE mit der Wertstufe 1,0 bewertet. Es ergibt sich daraus für die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5.

Die verbleibenden Flächen auf dem Grundstück befinden sich in Auflassung und weisen im Zuge der natürlichen Sukzession entstandene ruderale Vegetationsbestände mit Zeigerarten für trockene und sandige Standorte auf. Hier erfolgte die Kartierung der Vegetationen als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU).

Die mittig des Plangebietes gelegenen Flurstücke 178/4 – 178/ sind ausschließlich von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Hier wurden insbesondere intensiv gepflegte Rasenvegetationen vorgefunden. Einzelne Nebengebäude/ Schuppen befinden sich im Anschluss an das vorhandene Wohngrundstück, das außerhalb des Plangebietes anschließt. Die Rasenvegetationen wurden unter Berücksichtigung des vorgefundenen Arteninventars und der erkennbaren intensiven Pflege als **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert. Der Biotopwert beträgt gemäß Anlage 3 der HzE 0, so dass sich daraus ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 ergibt.

Gesetzlich geschützter Biotopbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V kommt im Plangeltungsbereich nicht vor und weisen auch die Katasterdaten des Landes M-V nicht aus.

Faunistischer Bestand des Plangebietes

Eine Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V ergab keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigen soll. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgte durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden in den Monaten Mai bis Juli des Jahres 2018 durchgeführt.

Aufgrund der Habitatstrukturen im Nahbereich des Plangebietes (Nähe zum Gothensee, Kanal, Bahndamm) kann ein sporadisches Auftreten von **Amphibien** und **Reptilien**, speziell von Zauneidechsen, nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bestandsaufnahmen im Mai bis Juli 2018 konnten keine Amphibien- und Reptilievorkommen nachgewiesen werden.

Die Gebäude und Gehölze sind potenzielle Quartierstandorte für **Fledermäuse**. Hinweise auf Vorkommen eines Koloniequartiers wurden jedoch nicht festgestellt. Auch in den Gehölzbeständen wurden keine Höhlungen registriert, die als Fledermausquartiere geeignet sind. Das Plangebiet wird von Fledermausarten, die im Siedlungsbereich typisch sind, als Jagdrevier genutzt. Bei den Bestandsaufnahmen wurde mittels Lautanalyse das Vorkommen der Arten Zwerg- und Mückenfledermaus nachgewiesen.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** und geschützten **Faltern** kann aufgrund der fehlenden Habitate ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des **Bibers** und **Fischotters** wird auf den Bereich des Kanals beschränkt bleiben. Spuren, die auf ein Vorkommen dieser geschützten Tierarten hinweisen, wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet wurden potenziell gebäudebesiedelnde **Vogelarten** gesichtet. An den Bestandsgebäuden gelangen jedoch keine Nachweise von Brutplätzen dieser Arten. Als Brutvögel in Bäumen und Gebüsch wurden Ringeltaube, Amsel und Buchfink nachgewiesen. In Bodennähe brütende Arten, wie Zaunkönig und Rotkehlchen, wurden nicht festgestellt.

Im Plangebiet wurde ein breites Artenspektrum an Nahrungsgästen registriert. Diese brüten meist im Gehölzbestand im Umfeld des Plangebietes, nutzen bei der Nahrungssuche aber Grünland und Staudenfluren. Zu diesen Arten zählen Goldammer, Stieglitz und Hänfling.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen besonders stöempfindlicher Vogelarten nicht zu erwarten.

Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V haben die Plangebietsflächen als **Rast- und Nahrungsgebiete** für rastende und überwinternde Vögel keine Bedeutung.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

2.1.8 Biologische Vielfalt

Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die für die biologische Vielfalt ohne Relevanz sind. Im Bereich des Firmengeländes beschränken sich die Vegetationen auf die unbeanspruchten Randbereiche, die hauptsächlich ein ruderales Arteninventar aufweisen. Sie haben im Siedlungsbereich zwar eine Bedeutung als Trittsteinbiotope, sind aber aufgrund der bestehenden Belastungen durch die umgebenden Nutzungen kaum als biotopverbindende Strukturen von Relevanz.

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand weist zumeist nichtheimische Gehölzarten auf, die für die biologische Vielfalt keine Bedeutung haben. Dieses trifft auch für die im Planbereich vorgefundenen Hecken und Ziergehölze zu.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO aufgestellt.

Festgesetzt ist ausschließlich Dauerwohnen. Ferienwohnungen sowie Zweitwohnnutzungen werden nicht zugelassen. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen können Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z.B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, vermieden werden. Zudem sind im Gemeindegebiet in ausreichendem Maße Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Die Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen hat negative städtebauliche Auswirkungen und steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entgegen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat sich dazu entschlossen, nur Wohnungen zuzulassen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben.

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet 8 Baugrundstücke vor. Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss. Abhängig von der Größe der Grundstücke sind in den Einzelhäusern jeweils maximal ein bis zwei Dauerwohnungen zulässig. Die Kapazität des Plangebietes wird abhängig von der Grundstücksgröße mit mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 14 Wohneinheiten prognostiziert. Die Erschließung des Plangebietes und der einzelnen Baugrundstücke kann über die Straße Am Kanal und eine neu einzuordnende Planstraße gesichert werden.

Mit der Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauungen wird eine Abrundung und Ergänzung der Bebauungsstruktur ermöglicht und eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau nutzbar gemacht. Auch aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben begrüßt, da ein durch Lager- und Bauflächen stark beanspruchter Bereich aufgewertet wird und die mit dem Baubetrieb verbundenen Lärm- und Stoffemissionen für die umgebenden Wohnnutzungen entfallen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet gelten die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1:2002-07 für Allgemeine Wohngebiete. Diese betragen:

nachts	(22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	45 (40) dB(A)
tags	(06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 dB(A)

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Straße Am Kanal und an der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn GmbH wurde eine **Schalltechnische Untersuchung (2019)** erforderlich, die die Auswirkungen des Schienen- und Verkehrslärms auf die geplanten Wohnbebauungen ermittelt und beurteilt. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und Betrachtung des Vorhabens auf die Nachbarbebauung wurde die Schalltechnische Untersuchung mit Stand 2022 aktualisiert und ergänzt.

Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass in Summation von Schienen- und Verkehrslärm die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 tags um bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzen und damit zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen in Form einer akustisch günstigen Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit baulichem Schallschutz erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 66 dargestellt und durch textliche Festsetzungen unterlegt.

Auswirkungen des kleinteiligen Wohngebietes auf die **umgebenden Wohnnutzungen** können ausgeschlossen werden. In der Schalltechnischen Untersuchung von 04-2022 wurden zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens durch Verkehrslärmemissionen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes berechnet. Durch den planinduzierten Verkehr erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen um bis zu 1,9 dB(A) am Tag und um bis zu 1,7 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden infolge der Planung nicht überschritten.

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurde die die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen untersucht und eine Verkehrsprognose bezogen auf das Jahr 2030 erstellt. Die Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es mit der Umsetzung der Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 66 zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird. Es wird ein täglicher Verkehr von 20-114 Kfz induziert, der die Landesstraße 266 zusätzlich belastet. Der

Knotenpunkt Am Kanal/ Landesstraße 266 ist auch unter Berücksichtigung der Prognosen als leistungsfähig bewertet worden, so dass ein Ausbau nicht erforderlich wird.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich mit der kleinteiligen Wohnhausbebauung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ergeben. Die umgebenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Aufgrund der Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 der sich im Nahbereich zum Plangebiet befindenden Emissionsquellen der Verkehrsflächen und des Schienenverkehrs der Usedomer Bäderbahn GmbH sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planungen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten. Mit der Neuversiegelung sind vollständig funktionale Verluste der Böden verbunden. Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen und Nebenanlagen gelenkt. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt. Damit ist bei einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer maximalen GRZ von 0,6 auszugehen.

In der Gesamtheit sind Neuversiegelungen von Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen in einer Größenordnung von ca. 3.527 m² zu erwarten. Die Anlage der privaten Verkehrsflächen (Planstraße) bedingt Versiegelungen in einer Größe von 877 m². Hinzu kommen Versiegelungen durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (145 m²) sowie durch die Ausweisung einer Fläche zum Aufstellen der Trafo-Station (39 m²). Die mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Am Kanal verbundenen Bodenversiegelungen betreffen eine Fläche von 447 m².

Berücksichtigt wurden bei der Flächenermittlung bereits vorhandene Bodenversiegelungen, so dass sich für den Plangeltungsbereich Neuversiegelungen in einer Flächengröße von **5.036 m²** ergeben.

Der Verlust der Böden bzw. die funktionalen Beeinträchtigungen wurden als Eingriff bewertet und erfordern demzufolge eine zusätzliche Kompensation.

Man kann weiterhin davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen. Dieses betrifft die Bereiche mit natürlich gewachsenen und damit nicht anthropogen belasteten Böden.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden. Die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und verringern damit den Eingriff in das Schutzgut Boden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die mit der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben. Der funktionale Verlust der Böden wurde als Eingriff gewertet und bedingt ein erhöhtes Kompensationserfordernis.

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Neuhof südlich der Landesstraße 266. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Firmengelände eines Baubetriebes sowie um zu Wohnbebauungen zugehörige Grünanlagen, in denen aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits anthropogene Belastungen für die Naturhaushaltfaktoren und das Landschaftsbild zu verzeichnen sind.

Das Plangebiet weist keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen auf.

Mit den Planungen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es wird ein kleinteiliges Wohngebiet entwickelt, das an vorhandene Wohnbebauungen anschließt und diese ergänzt. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen. Die Gemeinde möchte hier eine innerörtliche Standortreserve für

den Wohnungsbau entwickeln und der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung tragen.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem hohen Flächenanteil an Grünflächen stellt eine wesentliche städtebauliche Aufwertung des innerörtlichen Standortes dar. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern auf 8 Grundstücken. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen.

Betroffenheiten von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbestand im Sinne des Landeswaldgesetzes können ausgeschlossen werden. Es ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen sind Versiegelungen von Böden zu erwarten, die hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und **Anreicherung des Grundwassers** von Bedeutung sind. Da die Planungen die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes mit maximal 8 Grundstücken und damit Versiegelungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben, sind maßgebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot nicht wahrscheinlich.

Da das Grundwasser von lehmigen Bodenschichten unterhalb der sandigen Bodenstrukturen überdeckt ist und der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m beträgt, ist ein weitgehender Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegeben. Aufgrund des Charakters der geplanten Wohnbaunutzungen ist nicht von einem Auftreten von Schadstoffbelastungen auszugehen, die eine Gefahr für das Grundwasser darstellen.

Das Plangebiet befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone II** der Wasserfassung Bansin. In Trinkwasserschutzgebieten sind bestimmte Handlungen verboten bzw. beschränkt zulässig. Das Errichten und der Betrieb von baulichen Anlagen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, stellen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotential für das geschützte Grundwasser dar. Ausnahmen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen sind durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom möglich, wenn das

Vorhaben dem Schutzzweck nicht zuwiderläuft bzw. wenn Ausnahmen im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern. Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen.

Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 -1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Südlich des Plangebietes befindet sich der EG-WRRL-berichtspflichtige Sackkanal, der mit dem Bewirtschaftungsziel „gutes ökologisches Potenzial/ guter chemischer Zustand“ ausgewiesen wurde. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist nachzuweisen, dass mit Umsetzung der Planung eine nachteilige Veränderung des Zustandes des **Oberflächengewässers** (Verschlechterungsverbot) ausgeschlossen werden kann. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers entsprechend den Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde sicherzustellen hat.

Belange des **Hochwasserschutzes** werden aufgrund der Höhenlage des Plangebietes nicht berührt.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Versiegelungen von Böden auf maximal 8 Grundstücke für Einzelhäuser beschränkt bleiben. Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,4 wird das Maß der Versiegelungen auf den Grundstücken begrenzt. Es werden sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben. Die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone II resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Der Versiegelungsgrad im Plangeltungsbereich ist vor der Umsetzung des Bauvorhabens gering, jedoch sind infolge der firmenspezifischen Nutzungen im Großteil des Plangebietes kaum Vegetationsstrukturen vorhanden, die für einen klimatisch-lufthygienischen Austausch von Bedeutung sind.

Durch die geplanten Bebauungen und den damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen sind Veränderungen der kleinklimatischen Situation im Plangebiet möglich. Die Anzahl der Wohnbebauungen bleibt aufgrund der Grundstückszuschnitte begrenzt. Das Maß der Versiegelungen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl vorgegeben. Die Größe des Plangebietes lässt eine Bebauung für maximal 8 Grundstücke für Einzelhäuser zu. Die mit den Versiegelungen verbundenen kleinklimatischen Veränderungen werden erkennbar, jedoch nicht erheblich sein.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Begrünung werden die Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort begrenzt. Zudem befindet sich das Plangebiet an einem durch den Einfluss der Ostsee und der umgebenden Seen klimatisch positiv begünstigten Standort. Durch die stetigen Luftzirkulationen können somit lokale Erwärmungen versiegelter Bodenflächen ausgeglichen werden.

Frischlufschneisen werden durch das Planvorhaben nicht zerschnitten.

Mit der Befestigung der Straße Am Kanal und der Umnutzung des Firmengeländes eines Baubetriebes zu Wohnbauzwecken können Emissionsbelastungen z.B. durch Lkw-Verkehr und Stäube, weitgehend begrenzt werden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den geplanten Wohnbebauungen sowie der Anlage der Verkehrsflächen und den damit verbundenen Versiegelungen kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können diese Einflüsse weitgehend kompensiert werden. Infolge der Umnutzung des Firmengeländes zu Wohnzwecken können bestehende Emissionsbelastungen durch den Baubetrieb weitgehend begrenzt werden.

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Mit der Umnutzung des Plangebietes wird eine teilweise vorbelastete innerörtliche Reservefläche mit qualitativ hochwertigen Wohnbebauungen erschlossen. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in die Festsetzungen

des Bebauungsplanes ein Gestaltungskatalog aufgenommen. Dieser berücksichtigt auch die örtlichen Gegebenheiten und die umgebenden Wohnbebauungen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnhäuser kann gewährleistet werden, dass sich die geplante Wohnbebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur homogen einfügt und diese ergänzt. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen wird das Wohngebiet qualitativ aufgewertet und mit Einzelbaumpflanzungen besondere Zäsuren geschaffen.

Die Planungen erfordern die Fällung einzelnen Baumbestandes, der gemäß Landesnaturschutzgesetz und der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt ist. Da der Baumbestand für die überwiegend gewerblich genutzten Plangebietsflächen kennzeichnend ist, wird sich das Erscheinungsbild infolge der Fällung der Bäume teilweise ändern. Im Plangebiet ist der Verlust durch Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken auszugleichen.

Der Verlust einer das Firmengelände umgebenden Hecke aus Lebensbäumen wird gleichfalls den visuellen Gesamteindruck an diesem Standort verändern, wobei diese Gehölzanzpflanzungen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Relevanz haben.

Landschaftliche Freiräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Da das Plangebiet aufgrund der weitgehend firmenspezifischen bzw. siedlungstypischen Nutzungen keine landschaftsprägenden Strukturen aufweist, sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, welches sich durch ein klares Gestaltungskonzept auszeichnet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.

3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass sich hierfür keine Betroffenheiten ergeben.

Durch das Vorhaben werden die Belange der Bodendenkmale berührt, da sich im Plangebiet der archäologische Fundplatz 5 und damit ein geschütztes Bodendenkmal befindet. Veränderungen oder Beseitigungen können durch die zuständige Behörde nur genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden kann. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu unterrichten.

Da jederzeit weitere Funde möglich sind, wurden im Text (Teil B) Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege aufgenommen.

Das Bodendenkmal im Bereich des archäologischen Fundplatzes Nr. 13 befindet sich außerhalb des Plangebietes. Auswirkungen auf das Bodendenkmal sind aufgrund der Entfernung zum Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsfläche ergeben sich Verluste von siedlungstypischen und teilweise ruderalen Vegetationen, die von keiner bzw. mittlere naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Der Verlust der **Biotope** und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Hier findet das Verfahren zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Die vollständige Bilanzierung des Eingriffs und des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Hier folgt lediglich eine Zusammenfassung der Berechnungen.

Im Plangebiet ist von vollständigen Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen auszugehen. Insgesamt ergibt sich für die **Biotopbeseitigungen** folgendes Kompensationserfordernis:

- | | |
|---|----------------------------|
| – Wohnbebauung auf den Privatgrundstücken: | 4.679,7 EFÄ/m ² |
| – Anlage der Planstraße, Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Fläche für Trafo-Station | 777,5 EFÄ/m ² |
| – Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche Straße Am Kanal | 410,0 EFÄ/m ² |
| – Pflanzung einer Hecke als CEF-Maßnahme | 319,9 EFÄ/m ² |

Die mit den geplanten Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen **Versiegelungen** bedingen folgendes Kompensationserfordernis:

- | | |
|--|----------------------------|
| – Versiegelungen durch Wohnbebauung: | 1.763,7 EFÄ/m ² |
| – Versiegelungen durch private Verkehrsflächen, GFL, Trafo-Station | 530,5 EFÄ/m ² |
| – Versiegelungen durch öffentliche Verkehrsflächen: | 223,5 EFÄ/m ² |

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rd. **8.705 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Der Ausgleich kann im Plangeltungsbereich aufgrund der Grundstückszuschnitte und des hohen Flächenbedarfs von anerkannten Ausgleichsmaßnahmen im Siedlungsbereich nicht erbracht werden.

Die Vorhabenträgerin hat sich nunmehr für die Ablösung von 8.705 EFÄ/m² aus einem Ökokonto entschieden.

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt. Es handelt sich hierbei um das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028). In dem Kompensationspool wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt.

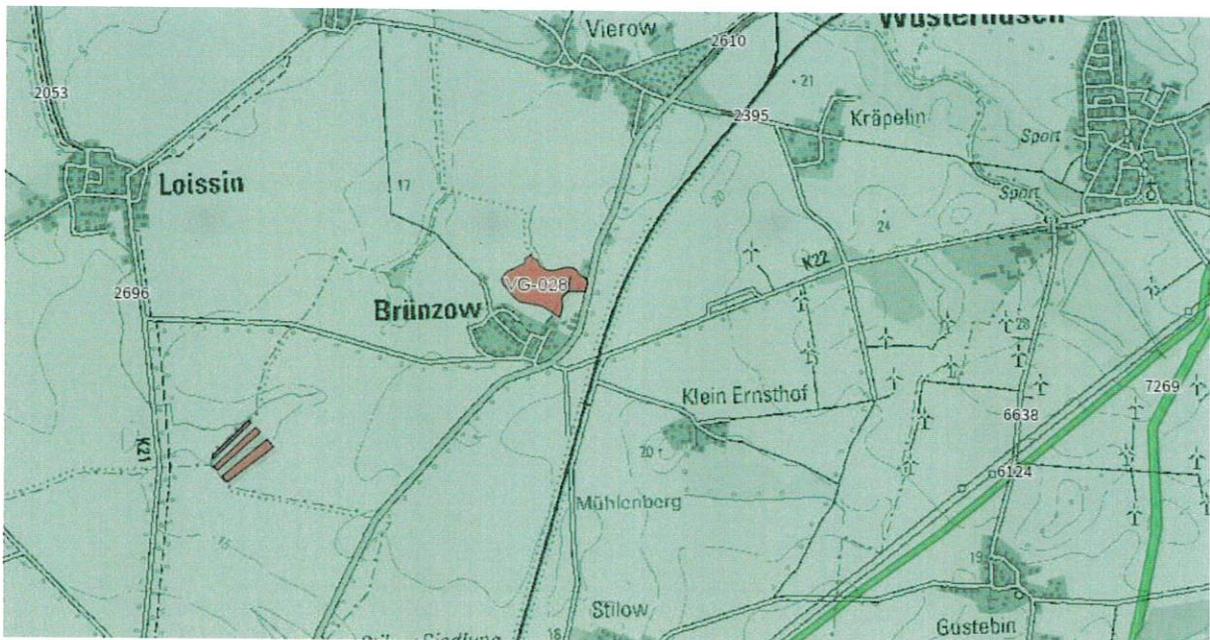


Abb. 1: Standort des Ökokontos „Naturwald Brünzow“ (VG-028) aus: LINFOS-Daten des LUNG M-V

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Reservierung und Ablösung der Ökopunkte abgeschlossen und die Kosten übernommen. Das Abbuchungsprotokoll wurde erstellt und die Ablösung durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt. Das Abbuchungsprotokoll wurde als Anlage zum Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin erklärt.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der sich mit dem Bebauungsplan Nr. 66 ergebenden Eingriffe nachgewiesen werden.

Im Plangeltungsbereich wurde der Bestand an **Einzelbäumen** vermessen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Blaue Stech-Fichten, die zur Abgrenzung der Grundstücksgrenzen bzw. der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet gepflanzt wurden. Die Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzsatzung des Ostseebades Heringsdorf. Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Eine Fällung des gesamten Baumbestandes ist nicht zu vermeiden. Der Ersatz wurde gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde bzw. dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ermittelt. Die Fällung von 12 Bäumen, von den 11 Bäume dem gemeindlichen und ein Baum dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen, erfordert insgesamt 16 Ersatzpflanzungen, die auf den Wohngrundstücken realisiert werden können. Entsprechende Festsetzungen zu der Anzahl der Pflanzungen und zu den Qualitäten der zu pflanzenden Bäume wurden im Bebauungsplan getroffen.

In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Eine Kartierung des faunistischen Bestandes sowie die Einschätzung der Befindlichkeiten der Tierpopulationen bildet die Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf **Amphibien** und **Reptilien** sowie vorkommende Vogelarten und Fledermäuse.

Der zum Abriss vorgesehene Gebäudebestand sowie die zu rodenden Gehölzbestände können potenzielle Nist- und Brutplätze für **Vögel** und Quartiere für

Fledermausarten sein. Nachgewiesen wurden diese im Zuge der Bestandsaufnahmen jedoch nicht.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind für die Rodung der Gehölze **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen. Gehölzrodungen sind nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Damit können Tötungen, Verletzungen sowie erhebliche Störungen von Vögeln und Amphibien vermieden werden.

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine **ökologische Baubetreuung**, speziell einen Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche ist eine erneute Besiedlungsprüfung durchzuführen und Maßnahmen zu treffen, um erhebliche Störungen, Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen. Ergeben sich Betroffenheiten von geschützten Lebensstätten, sind vor Beginn der Gebäudeabbrüche geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung zu schaffen. Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung sind der zuständigen Naturschutzbehörde zu Kenntnis zu geben.

Als **FCS-Maßnahme** (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) ist auf einer Fläche mit funktionalen Bezug zum Plangebiet eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Maßnahme sollen Verluste an Brutmöglichkeiten und geeigneten Nahrungshabitaten gemindert werden. Mit der Verwendung schnell wachsender heimischer Gehölze kann eine frühzeitige Funktionalität der Heckenstruktur als Ersatzhabitat erreicht werden.

Die Umsetzung der Heckenpflanzung zur Schaffung von Ersatzhabitaten ist als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) nicht vor dem Gebäudeabriss und den Gehölzrodungen umsetzbar, so dass eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten kann jedoch durch die Umsetzung der FCS-Maßnahme vermieden werden.

Im Ergebnis der Prüfung in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen und der FCS-Maßnahme dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Nach Realisierung des Planvorhabens werden sich keine maßgeblichen Änderungen für die biologische Vielfalt des Plangebietes ergeben. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gleichfalls siedlungstypische Vegetationen aufweisen, die für die biologische Vielfalt keine Relevanz haben.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da in Umsetzung des Vorhabens die Neuversiegelungen durch die Inanspruchnahme von firmenspezifisch sowie siedlungstypischen genutzten Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind, begrenzt bleiben und es sich um eine kleinteilige Bebauungen mit begrenzten Wohnbaukapazitäten handelt, sind Eingriffe auf das Schutzgut Boden sowie Biotopverluste nicht maßgeblich. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden und Wasser werden erkennbar, aber nicht erheblich sein.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Das geplante Wohngebiet wird das vorhandene Ortsgefüge ergänzen und eine sinnvolle Ergänzung zur Bebauungsstruktur darstellen. Die Bebauung bleibt auf 8 Grundstücke für Einzelhäuser 8 mit einer Gesamtkapazität von maximal 14 Wohneinheiten begrenzt. An der westlichen Plangebietsgrenze ist die Anlage einer privaten Planstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen, wurde für die bebaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um maximal 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll zugelassen werden.

Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Für die Errichtung der Wohngebäude wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% soll zugelassen werden.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser auszuschließen.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Wohnhäuser anfallende Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist als FCS-Maßnahme die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Durch die Verwendung schnell wachsender heimischer Gehölze kann eine schnellstmögliche Funktionalität der Heckenstruktur als Ersatzhabitat erreicht werden. Die Maßnahmenfläche ist zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme durch einen feststehenden Bauzaun abzugrenzen.
- Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und weiteren geschützten Tierarten vorzunehmen (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres).

Betriebsphase

- Das in der Trinkwasserschutzzone II anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern. Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen. Die Maßnahmen

werden aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II und des daraus ergebenden Schutzerfordernisses für das Grundwasser notwendig.

- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Es wird die Verwendung von völlig geschlossenen staubdichten Leuchten empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist die Vorhabenträgerin gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Das Kompensationserfordernis von 8.705 KFÄ kann durch Ablösung aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) ausgeglichen werden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine innerörtliche Standortreserve für den Wohnungsbau erschlossen werden und der Nachfrage nach Dauerwohnungen im Gemeindegebiet entsprochen werden.

Als wesentliche Gründe für die Wahl des Standortes und der Befürwortung durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind zu benennen:

- Gemäß dem sich in Neuaufstellung befindenden Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplangebietes als geeignete Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen. Damit befinden sich die Inhalte des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V, vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Durch den Sachbereich

Bauleitplanung werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen.

- Das Plangebiet weist eine günstige Erschließungssituation auf. Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 66 stellen sicher, dass sich die geplanten Bauungen harmonisch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen und diese ergänzen.
- Der Standort ist aufgrund seiner derzeitigen Nutzungen als geeignet zu werten. Es sind vorrangig Biotopflächen betroffen, die von geringer oder keiner naturschutzfachlichen Bedeutung sind.
- Die wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die Planungen eingestellt und die sich ergebenden Schutzanforderungen berücksichtigt.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabensspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung

beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potenziell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmeveraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 5	Gemeinde Heringsdorf	Begehung/ Dokumentation

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungs- zeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitraumes für Gebäudeabbrüche und Rodungen der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel und anderen geschützten Tierarten (Rodung nur zulässig ab 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres)	BF	Gemeinde Heringsdorf	Begehung, Aktennotiz
Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung mit Spezialisierung Artenschutz bei Bauausführung, Kontrolle der Betroffenheit gebäudebesiedelnder Tierarten durch Baumaßnahmen, Festlegung von Ausweich- oder Ersatzlebensstätten, Protokolle der ökologischen Baubegleitung sind der UNB vorzulegen und die Umsetzung der Maßnahmen zur Schaffung der Nisthilfen und Ersatzquartiere anzuzeigen, Monitoring zur Annahme der Nistplätze/Quartiere	BF, BM, NK2-8	Gemeinde Heringsdorf	Ökologische Baubeglei- tung, Protokolle
Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Anlage einer Hecke im Zuge der Erschließung des Plangebietes (FCS-Maßnahme).	BV	Gemeinde Heringsdorf	Begehung, Aktennotiz, Anzeige FCS- Maßnahme
Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Hecke als Ersatz-Bruthabitat für Vögel	NK5	Gemeinde Heringsdorf	Begehung/ Dokumen- tation

- BV Umsetzung vor Erschließung des PG
 BF Baufreimachung
 BM Zeitraum der Baumaßnahme
 BA Bauabnahme
 EP Abnahme Entwicklungspflege
 NK 1 jährliche Nachkontrolle,
 NK 2-8 Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

8 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.152 m².

Als Nutzungsart wird laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO benannt. Gemäß dem Städtebaulichen Konzept ist die Bildung von mindestens 8 Grundstücken vorgesehen. Zugelassen werden nur Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss sowie zwei Vollgeschossen, so dass sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld orientiert. In den Einzelhäusern sind jeweils maximal ein bis zwei Dauerwohnungen zulässig. Die Gesamtkapazität wird auf maximal 14 Wohneinheiten festgesetzt.

Derzeitig wird das Plangebiet von einem Firmengelände geprägt, in dem sich Gebäude, Lagerflächen und aufgelassene ruderal Vegetationsbestände befinden. Das mittig des Plangebietes gelegene Flurstück weist Zierrasenvegetationen auf. Weitgehend sind siedlungstypische Nutzungen im Plangeltungsbereich prägend.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser sowie Kultur- und Sachgüter besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hat auf die umgebenden Wohngebiete hinsichtlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch Lärm, Schadstoffe, Licht, Erschütterungen etc. keine Auswirkungen, da diese Nutzungen identische Schutzerfordernisse haben. Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die sich im Nahbereich zum Plangebiet befindenden Emissionsquellen der Verkehrsflächen und des Schienenverkehrs der Usedomer Bäderbahn GmbH registriert. Zur Konfliktlösung und dem Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste bzw. Veränderungen der Biotopstrukturen von siedlungsspezifisch genutzten Flächen sowie ruderalen Vegetationen. Das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wurde ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat sich für eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto

„Naturwald Brünzow“ (VG-028) entschieden, welches sich wie der Eingriffsort in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Der zum Abriss vorgesehene Gebäudebestand sowie die zu rodenden Gehölzbestände können potenzielle Nist- und Brutplätze für Vögel sein. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen getroffen sowie die Umsetzung einer FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener geschützter Tierarten) in Form einer Heckenpflanzung im Plangebiet festgelegt.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde eine bereits beanspruchte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches gewählt. Mit den gestalterischen Festsetzungen der Bebauungsstruktur ist eine harmonische Ergänzung des Siedlungsgefüges gesichert.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrenzung des Versiegelungsgrades auf den Wohngrundstücken werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf die **Grundwasser**-Neubildungsrate zu erwarten sein. Die sich mit der Lage in der **Trinkwasserschutzzone II** ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern. Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in den Vorfluter vorzusehen. Eine **Hochwassergefährdung** im Plangebiet kann aufgrund der Geländehöhen ausgeschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierungsfläche im Siedlungsbereich, die aufgrund der derzeitigen Nutzungen als Firmengelände sowie gepflegte Grünfläche keine maßgebliche **klimatische** Ausgleichsfunktion übernimmt. Infolge der geplanten Bebauungen und Versiegelungen können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können diese Einflüsse weitgehend kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, welches sich

9 Quellen

BERG, J. (2018, 2023): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, 30 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018): „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neufassung 2018, 88 S.

ROTHMALER (2011): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

ROTHMALER (2013): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

Umweltplan GmbH Stralsund (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, 24 S. zzgl. 4 Anlagen

Umweltplan GmbH Stralsund (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf – Erweiterung der geplanten Wohnbebauung auf zwei Vollgeschosse-, 24 S. zzgl. 4 Anlagen

Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>