

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	16.853 m ²
<p><u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schaffen. Mit der beabsichtigten qualitativ hochwertigen Einzelhausbebauung wird ein attraktiver Standort im Nahbereich des Achterwassers erschlossen und der zunehmenden Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau Rechnung getragen.</p> <p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist vorgesehen, auf 15 Grundstücken eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden zuzulassen. Die Kapazität des Wohngebietes beträgt damit maximal 15 Dauerwohneinheiten. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 m².</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung der Hafenstraße. Die Planstraße dient zudem als Erschließungsweg zur Unterhaltung und Sicherung des südlich des Plangebietes anschließenden Landesküstenschutzdeiches „Neuendorf“.</p>		
<p><u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RREP VP und FNP:</u> Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Darin erfolgt eine Umwidmung des Gebietes in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Damit werden die Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 36 in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen gebracht.</p>		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	Minimale Teilbereiche des LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befinden sich im Plangebiet, eine Korrektur der Grenzen ist ggf. erforderlich
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	Lindenallee entlang der Hafenstraße
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifen des Achterwassers
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) ca. 300 m, zum SPA „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) ca. 180 m.

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Gemäß dem RREP VP ist die Wohnbauentwicklung der Gemeinde am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Gemeinde hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Konzeption zur mittel- und langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen entwickelt. Dabei hat sich die Gemeinde auch mit der nutzungsseitigen Ausrichtung der Flächen südlich der Bundesstraße 111 auseinandergesetzt.</p> <p>Entgegen den bisherigen Darstellungen der Plangebietsfläche für ein Ferienhausgebiet hat sich die Gemeinde für die Umwidmung in eine Wohnbaufläche entschieden.</p> <p>Das Plangebiet soll verkehrsseitig über die Hafensstraße erschlossen werden. Es befindet sich in einer Ortslage südlich der Bundesstraße 111 und zeichnet sich durch seine Nähe zur naturnahen Landschaft des Achterwassers aus.</p> <p>Die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 111 sowie angrenzenden Gewerbeflächen erfordert, verkehrsrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz sollen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen aufgelassenen Standort in Ortsrandlage, der ehemals als Ferienhausgebiet genutzt und zwischenzeitlich beräumt wurde.</p> <p>Maßgeblich für die städtebauliche Ausrichtung sind die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele, die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Beachtung des Einfügungsgebotes in den örtlichen Bauzusammenhang. Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von 15 Grundstücken für die Errichtung von qualitativ hochwertigen Einzelhäusern vor. Die Grundstücke sind groß bemessen, so dass auch die Errichtung von rohgedeckten Gebäuden bei Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen möglich ist. Mit der Gebietsentwicklung soll eine städtebauliche Aufwertung der Baustruktur südlich der Bundesstraße bewertet und eine Baulücke geschlossen werden. Der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wird mit der Baugebietsentwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 111 sowie der Nähe zu einer Gemischten Baufläche und einer Tankstelle nördlich der Bundesstraße sind immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen. Hierzu wurde das erforderliche Schallgutachten erstellt und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, für das Schutzgut Mensch relevante Einflussbereiche (z.B. immissions-schutzrechtlich relevante Anlagen im Nahbereich zum Plangebiet)</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandssituation, Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen</p>
Tiere				
<p>Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine Betroffenheit infolge der Umsetzung des Vorhabens ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, Fischotter und Biber sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.</p> <p>Im Plangebiet wurden Nistplätze von Vögeln nicht vorgefunden. Einzelne Nistplätze, so von Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen, sind in Anbetracht des Revierverhaltens und der häufigen Sichtungen im nahen Umfeld möglich. Die ruderalen Vegetationsflächen stellen geeignete Nahrungshabitate für Vögel dar.</p> <p>Das Vorkommen von xylobionten Käfern kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.</p> <p>Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt. Zudem haben die Vegetationsstrukturen des Plangebietes keine Eignung als Habitate für geschützte Reptilienarten.</p> <p>Im Rahmen der Bestandskartierungen zu Amphibien gelangen regelmäßige Sichtbeobachtungen des Moorfrosches sowie</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potenziell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Zudem basieren die Untersuchungen auf konkrete Bestandskartierungen.</p> <p>Durch die großflächige Biotopveränderung und die Umnutzung und Bebauung einer Brachfläche sind Störungen und Schädigungen von Fledermäusen, Vogelarten und Amphibien möglich. Dies macht Maßnahmen der Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.</p> <p>Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen sowie zu Erdarbeiten festzulegen. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen zudem die Errichtung eines mobilen Amphibienschutzzaunes, die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sowie die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen im Wohngebiet.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Grasfrosches. Aufgrund der Habitatausstattung kann auch ein Vorkommen der Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden. Im Vorhabengebiet sind Vorkommen rufender Laubfrösche in terrestrischen Teilebensräumen festgestellt worden. Gehölze und Brombeersträucher dienen als Sitz- und Rufwarte. Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in der nahen Umgebung verschiedene Feuchtbiotope, die potenzielle Laichhabitats von Amphibien sind.</p> <p>Überwinterungen von einzelnen Individuen des Laubfrosches und des Moorfrosches sind im Plangebiet möglich. Jedoch sind in der angrenzenden Gartenanlage eher geeignete Strukturen für eine Überwinterung vorhanden.</p> <p>Fledermausquartiere in Form von größeren Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Das Plangebiet wird als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>naturnahen Kleingewässers (CEF 1) sowie die Pflanzung einer Hecke bzw. Gebüschfläche definierter Größe in den Grünlandflächen südlich des Plangebietes (CEF 2) zu werten. In die Gebüschfläche ist zudem als Überwinterungsquartier für Amphibien eine Gesteinsaufschüttung vorzusehen bzw. eine Trockenmauer zu errichten (CEF 3).</p> <p>Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen</p>
Pflanzen				
<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ungenutztes und in Auflassung befindliches Areal südlich der Bundesstraße 111, welches östlich von einer Kleingartenanlage, westlich von Gemischten Bauflächen sowie südlich von einer Deichanlage begrenzt wird. Das Plangebiet wurde beräumt und ein Regenwasserkanal an der östlichen Plangebietsgrenze verlegt. Nunmehr haben sich im Zuge der Auflassung ruderaler Vegetationsbestände entwickeln können, die bereits vor der Beräumung das Plangebiet prägten. Flächenweise kommen große Bestände an Giersch vor, die auf einen nährstoffreichen Standort hinweisen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von ruderalen sowie siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Da ruderaler Vegetationen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung haben, ist von einem hohen Kompensationserfordernis auszugehen.</p> <p>Der Biotopverlust und die mit der Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Im südlichen Bereich des Plangebietes, in Angrenzung an die Kleingartenanlage, kommen zudem Brennnessel-bestände mit eingestreuten Holundergehölzen zur Ausprägung, die gleichfalls auf eine Nährstoffbelastung durch Gartenabfälle zurückzuführen sind. Der ruderale Vegetationsbestand wird als <i>Ruderales Hochstaudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)</i> kartiert. An einigen Standorten ist eine beginnende Vegetationsentwicklung des Standortes mit vorwiegend ruderalem Arteninventar erkennbar, so dass dieser Vegetationsbestand als <i>Ruderales Pionierflur (RHP)</i> erfasst wurde.</p> <p>Einige Teilflächen sind von ehemals gärtnerischen Nutzungen und Pflanzenarten sowie Gehölzen geprägt. Dieses betrifft sowohl Plangebietsflächen im nördlichen Teil als auch an der westlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 43.</p> <p>Einzelbaumbestand kommt im Plangebiet nur vereinzelt vor. Es handelt sich hierbei vorrangig um Nadelgehölze. Markant ist eine Eiche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.</p> <p>Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus östlicher Richtung von der Hafenstraße aus. Hier säumt eine Allee aus Linden die Straße. Die Bäume unterliegen dem Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V, so dass diese Belange in die Planungen einzustellen sind.</p> <p>Die südliche Grenze des Plangebietes bildet eine Deichanlage. Der Hangbereich ist von Pflanzenarten mageren Standortes geprägt und zeichnet sich durch eine hohe Artenvielfalt aus.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>„Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbaumbeständen nicht vermeidbar. Dieses betrifft Einzelbäume des Plangebietes mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Es sind Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind. Zudem ist zur Herstellung der Zufahrt des Plangebietes von der Hafenstraße aus die Fällung von zwei Alleebäumen nicht vermeidbar. Der Ersatz ist gemäß dem Alleenerlass des Landes M-V im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung ist dem Alleenbestand besondere Beachtung zu schenken und Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern und zu kontrollieren.</p> <p>Im Plangebiet sehen die grünordnerischen Maßnahmen die Pflanzung einer Allee entlang der Planstraße in nordsüdlicher Ausrichtung vor. Die Baumpflanzungen erfolgen auf den Privatgrundstücken und wurden hinsichtlich zu pflanzender Baumarten und Pflanzqualität mit entsprechenden textlichen Festsetzungen unterlegt. Weitere Baumpflanzungen sind auf den rückwärtig der Planstraße gelegenen Grundstücken vorgesehen. Die Baumpflanzungen werden als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen sowie über das Ersatzerfordernis hinausgehend als Ausgleichmaßnahmen angerechnet.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig umsetzbar ist, da aufgrund der Grundstückszuschnitte die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden können. Die verbleibende Kompensation des Eingriffs soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>An der südwestlichen Spitze des Plangebietes befindet sich ein offener Graben, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom befindet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies das Gewässer in den Hangbereichen Schilfvegetationen auf. Eine kontinuierliche Unterhaltung des Grabens ist erkennbar.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Plangebietes bzw. durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgen, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.</p> <p>In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen</p>
Boden				
<p>In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine geringe bis mittlere Funktionalität.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Ferienhaussiedlung, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene Böden vorkommen. Es kann von anthropogenen Bodenauffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ausgegangen werden.</p> <p>Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Baugrundsichten im Jahr 2015 ein Geotechnischer Bericht durch der Erdbaulabor Regine Nehmzow erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass der Oberboden, teilweise aufgefüllt, aus locker gelagerten humosen Sanden besteht. Unterhalb der Sande stehen holozäne Sande an, die durch Torfe und Sand gebildet werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Infolge der geplanten Bebauungen sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sowie Schadstoff- und Nährstoffeinträge verbunden.</p> <p>Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Bodenversiegelungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis.</p> <p>Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
<p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und damit in Anbindung an die bebaute Ortslage und verkehrstechnisch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Mit der Umsetzung des Planvorhabens zur Entwicklung eines Wohngebietes wird eine entstandene Baulücke südlich der Bundesstraße 111 am Standort einer ehemaligen Ferienhaussiedlung im Ortsbereich Zinnowitz geschlossen. Mit der geplanten hochwertigen individuellen Wohnbebauung wird die Ortslage städtebaulich aufgewertet und ein durch die Auffassung hervorgerufener Missstand beseitigt.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes haben sich im Zuge der Auffassung ruderal Vegetationen entwickelt, die zwar aus naturschutzfachlicher Sicht Bedeutung haben, jedoch aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Ortsstruktur nicht vertretbar sind.</p> <p>Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>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.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden. Die Innenentwicklungspotentiale werden im Zuge der Planungen analysiert und bewertet und eine Begründung für die Entwicklung der Wohnbaufläche an dem vorgesehenen Standort vorgenommen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP</p>
Grund- und Oberflächenwasser				
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m auf. Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde teilweise Grundwasser bei</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen vorgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes diskutiert.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p>1,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es handelt sich hierbei um den ersten unbedeckten Grundwasserleiter, der jahreszeitlichen und witterungsabhängigen Schwankungen unterliegt.</p> <p>Das Plangebiet hat bezüglich der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 250 mm/a angegeben.</p> <p><u>Trinkwasserschutz</u></p> <p>Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die südlich gelegenen Plangebietsflächen befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IV.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermitteln, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 2,90 m über NHN, für den Bereich Zinnowitz/ Achterwasser/ Krumminer Wiek 2,10 m über NHN.</p> <p>Die Höhen des Plangebietes betragen im Süden ca. 0,00 m NHN und steigen in nördlicher Richtung auf 1,40 m NHN an. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen, wie der Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“ sowie der Landesschutzdeich „Krummin“ können aufgrund ihrer Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung keinen dem BHW entsprechenden Schutz gewährleisten, so</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Trinkwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III sowie IV. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste sowie Zinnowitz/ Achterwasser/ Krumminer Wiek sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des StALU VP sind bei Geländehöhen unterhalb des BHW hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m über NHN (BHW Außenküste) zu führen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Deichverteidigung und -unterhaltung des an das Plangebiet südlich angrenzenden Deiches soll über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet werden. Hier ist die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5,0 m zum Böschungsfuß des Deiches zulässig.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
dass das Plangebiet hochwassergefährdet ist. Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, relevante Deichanlagen im BHW-bezogenen Küstenbereich</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Bauleitplanverfahren</p>
Klima / Luft				
<p>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.</p> <p>Das Plangebiet weist keine Bodenversiegelungen sowie baulichen Anlagen auf, so dass die Plangebietsflächen hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung haben.</p> <p>Große klimawirksame Flächen sind die sich südlich der Bundesstraße befindenden Grünlandflächen und Gehölzbestände sowie die Ostsee und das Achterwasser. Diese haben hinsichtlich eines klimatisch- lufthygienischen Austausches eine spezielle Funktionalität.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>Landschaftsbildprägende Strukturen des Gemeindegebietes sind insbesondere die Wälder und Gehölzflächen des Küstenbereiches sowie die Grünlandflächen südlich der Bundesstraße 111, die bis an das Achterwasser heranreichen. Die Siedlungsflächen selbst werden als urbane Strukturen betrachtet, die für das Landschaftsbild ohne Belang sind.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Wiesenlandschaft südlich Zinnowitz-Loddin“ (Bild-Nr. III 7-25), welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat. Der besondere Charakter des Landschaftsraumes ergibt sich aus den weiten Sichtbeziehungen in Richtung des Achterwassers durch die Dominanz an Grünlandflächen, die nur von wenigen Gehölzzäsuren unterbrochen sind. Das Achterwasser weist breite Schilfröhrichte aus, die zahlreichen Tieren Lebensraum bieten und den naturnahen Charakter dieser Landschaft unterstreichen.</p> <p>Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen aufgelassenen und in zunehmendem Maße ruderalisierenden Standort südlich der Bundesstraße 111. Die umgebenden Grundstücke sind von siedlungstypischen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Plangebiet erscheint als Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur, die sich aufgrund der jahrelangen Auffassung als städtebaulicher Missstand darstellt.</p> <p>Markante Elemente des Landschaft- und Siedlungsraumes stellen einzelne Baumbestände dar, wobei es sich hierbei zumeist um Nadelgehölze handelt. Eine wichtige Zäsur des Landschaftsraumes bildet der Alleenbestand an Linden entlang der Hafenstraße.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten.</p> <p>Da es sich um einen bereits gestörten innerörtlichen Standort handelt, der aufgrund der zunehmenden Auffassung der Vegetationsflächen einen städtebaulichen Missstand darstellt, wird die geplante Bebauung mit qualitativ hochwertigen Einzelhausbebauungen in der Nähe des Achterwassers positiv bewertet.</p> <p>Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen wird eine lockere und qualitativ hochwertige Wohnbebauung garantiert. Die großen Grundstücksgrößen lassen auch eine Bebauung mit rohgedeckten Wohngebäuden zu. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind weitestgehend zu begrünen.</p> <p>Der Verlust markanter Gehölzbestände wird Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken sowie einer Allee entlang der Planstraße vor. Damit werden besondere Akzente gesetzt und eine natürliche Einbindung der geplanten Bebauung angestrebt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Allgemeine Beschreibungen und Bewertung der Landschaftsbildräume im Bereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Kultur- und Sachgütergüter				
<p>Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald sind nach derzeitigen Informationen im Plangebiet keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass sich hierfür keine Betroffenheiten ergeben.</p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange der Bodendenkmale nicht berührt. Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege aufgenommen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege</p>
Biologische Vielfalt				
<p>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.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen aufgelassenen innerörtlichen Standort, in dem im Zuge der Sukzession in zunehmendem Maße ruderale Vegetationen zur Ausprägung kommen. Diese Vegetationsbestände zeichnen sich durch eine hohe biologische Vielfalt aufgrund des Artenreichtums an vorkommenden Pflanzen- und Insektenarten aus.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar.</p> <p>Der sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte ruderale Vegetationsbestand ist der biologischen Vielfalt förderlich. Mit dem Verlust der Vegetationen sowie der Anlage von zumeist gepflegten siedlungstypischen Grünflächen werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes erkennbar sein. Es wird empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten für die Begrünung zu verwenden und eine extensive Pflege zu bevorzugen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.