

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Kreis Vorpommern-Rügen



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet westlich der Niehäger Straße im Ortsteil Niehagen

Teil II: Umweltbericht



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 10.06.2026

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	5
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 34.....	5
1.2	Bedarf an Grund und Boden	6
1.3	Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Ziele des Umweltschutzes	6
2	Beschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	16
2.2	Schutzgut Wasser.....	19
2.3	Schutzgut Pflanzen	20
2.4	Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	32
2.5	Schutzgüter Klima und Luft	43
2.6	Schutzgut Landschaft.....	44
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	47
2.8	Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit.....	48
2.9	Wechselwirkungen	51
2.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben	51
2.11	Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	51
3	Prüfung von Planungsalternativen	55
4	Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange	56
4.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	56
4.2	Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	56
5	Zusätzliche Angaben	57
5.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	57
5.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	57
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	58
7	Referenzliste der Quellen	58

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Bericht zum Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 17.11.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Plan zum Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 07.05.2025, angepasst am 07.04.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Bebauungskonzept, Stand: 10.06.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Baulückenkartierung, Stand: 17.02.2025
- Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, Artenschutzfachbeitrag, Stand: 14.11.2025
- Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop, Kartierbericht und Potentialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“, Stand: 12.11.2025
- Büro für ingenieurphysikalische Messungen GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“ in 18347 Ahrenshoop OT Niehagen, Stand: 04.11.2025

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 34

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche (Eigen-)Entwicklung geschaffen werden.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Wohngebiet westlich der Niehäger Straße beschlossen.

Es soll ein qualitätsvolles Wohngebiet entwickelt werden, welches insgesamt dazu beiträgt, den Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Abgeleitet aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und Gebäudetypologien, soll das geplante Wohngebiet in einer durchmischten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und kleinteiligem barrierefreiem Generationenwohnen umgesetzt werden. Hierbei sollen bewusst unterschiedliche Grundstücksgrößen Berücksichtigung finden. Es besteht die Chance, durch dieses Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Die geplante Entwicklung von qualitätsvollem, kleinteiligem barrierefreiem Generationenwohnen bietet zudem die Chance auch bei Wechseln in eine altersgerechte Wohnform weiterhin in der angestammten Ortschaft zu wohnen.



Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Umsetzung der Planung kommt es innerhalb des rd. 11,7 ha großen Plangeltungsbereichs für das Allgemeine Wohngebiet zu einer Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen.

1.3 Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Ziele des Umweltschutzes

Für die zum Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz sowie das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern von Belang.

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 und § 1a BauGB¹

Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung untersucht und bewertet.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

§§ 1, 2 BNatSchG²

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowieder Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG³ genannten Biotopen führen können, sind verboten.

§ 20 NatSchAG⁴ M-V

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V genannten Biotopen oder in Abs. 2 genannten Geotopen führen können, sind verboten.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung der Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch das Vorhaben findet im Rahmen der Genehmigungsplanung statt.

§ 1 BBodSchG⁵

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

3 Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 27.03.2019 (GVOBl. S. 85).

4 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 546)

5 Bundes-Bodenschutzgesetz in der Fassung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

§ 1 LBodSchG M-V⁶

Alle, die auf den Boden einwirken oder dieses beabsichtigen, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

§§ 1, 5 und 6 WHG⁷

Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht abzusehen.

§ 1 BImSchG⁸

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

6 Landesbodenschutzgesetz in der Fassung vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V S. 219).

7 Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

8 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert.

Eingriffsregelung

§ 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen schutzgutbezogen berücksichtigt. Unvermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen werden über Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

§ 44 Abs. 5 BNatSchG

Für nach § 15 Abs. 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie⁹ aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen

9 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Weiterhin sind der „Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Bemessung der Kompensationshöhe für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Anlagen (Realkompensationserlass Landschaftsbild MV)“ vom 27.03.2025¹⁰ sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU M-V 2018)¹¹ zu beachten.

Fachplanerische Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahre 2016 liegt das Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Tourismus“. Das Plangebiet wird als Raumstruktur „ländliche Räume“ dargestellt und befindet sich auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Das südöstlich der Gemeinde und des Plangebietes gelegene Gewässer, der Saaler Bodden, wird gemäß Landesentwicklungsprogramm als „Marines Vorbehaltsgebiet Fischerei“ sowie „Marines Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ostseebad Ahrenshoop auf den Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016; S. 48; Nr. 4.2 Wohnbauflächenentwicklung).

Eines der Ziele des Landesentwicklungsplans des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahre 2016 ist, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion

10 LM M-V (2025): Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Bemessung der Kompensationshöhe für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Anlagen (Realkompensationserlass Landschaftsbild MV) vom 27.03.2025. – LM – Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

11 MLU M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018. Redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019, MLU M-V – Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken haben. Abweichende Regelungen sind in den Raumentwicklungsplänen festgelegt.

Orte ohne zentralörtliche Funktion sind besonders betroffen vom demografischen Wandel (Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und Wandel der Ansprüche an Wohnraum). In diesen Gemeinden orientiert sich der Wohnungsbau im Sinne des Eigenbedarfs an:

- a. natürlicher Bevölkerungsentwicklung
- b. steigendem Wohnflächenanspruch
- c. Haushaltsstruktur

Das Flächenpotenzial soll vor der Ausweisung neuen Wohnbaulands ausgenutzt worden sein.

In der Begründung zum Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung des LEP 2016 wird der Begriff des Eigenbedarfs im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnungsbauf Flächen wie folgt konkretisiert:

- „Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.“

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Erster Entwurf 2024 zur Gesamtfortschreibung) befindet sich das Plangebiet in einem Infrastrukturkorridor. Außerdem verlaufen in dem Bereich in und um Ahrenshoop ein großräumiges Straßennetz sowie ein regional bedeutsames Radroutennetz / Bedarf für Radverkehrsanlagen entlang. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum, sowie in unmittelbarer Nähe eines Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Nordwesten Ahrenshoops befindet sich ein Vorranggebiet für den Küstenschutz.

Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß der Textkarte 1 des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahre 2003 befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone und Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Zudem stellt das Gutachterliche Landschaftsprogramm die gesamte Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop bzw. die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume dar.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung 2009

Gemäß der Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ und wird in südöstliche Richtung von der „Darß-Zingster Boddenkette“, in nordwestliche Richtung von der „Euphotischen Zone“ und im weiteren nördlichen Verlauf der Ostseeküste von der „Schwachlicht-Zone“ eingebettet.

Die „Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV)“ des Plangebietes wird gemäß Karte 2 des GLRP VP als „M3 – Waldmeister-Buchenwald mesophiler Standorte“ dargestellt.

Die Karte 4 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ des GLRP VP stellt die Vorhabenfläche als „Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ dar.

Mit der Karte 6 „Schutzwürdigkeit des Grundwassers“ des GLRP VP wird das Plangebiet sowie der Großteil der Halbinsel als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion mittel)“ dargestellt. Im Kontext des Themas Wasser stellt die Karte 7 „Klimaverhältnisse“ das Plangebiet als „niederschlagsbenachteiligt“ dar.

Die „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes wird gemäß der Karte 8 des GLRP VO als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Gemäß Karte 9 „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung)“ wird eine „geringe Schutzwürdigkeit“ für die Ortslage des Plangebiets dargestellt.

Die Karte 10 „Kohärentes europäisches ökologisches Netz -NATURA-2000-“ stellt das Plangebiet außerhalb, jedoch gänzlich umgeben, von NATURA-2000-Schutzgebieten dar.

Karte 11 „Nationale Schutzgebiete“ stellt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Nummer lt. Schutzgebietsverzeichnis „L 53“ dar. Nördlich des Plangebietes, jedoch innerhalb der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, wird das Naturschutzgebiet mit der Schutzgebietsnummer lt. Schutzgebietsverzeichnis „N 23“ dargestellt. Nördlich der Gemeinde wird der Nationalpark mit der Nummer „NLP 2“ lt. Schutzgebietsverzeichnis abgebildet.

Das Plangebiet wird gemäß der Karte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ als „Bereiche mit besonderer Bedeutung“ dargestellt.

Die „Regionale Mindestdichte von Landschaftselementen im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG“ (Karte 17b) stellt die aktuelle Strukturdichte der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in Höhe von 4,53 % dar.

Die Karte 17d „Regionale Mindestdichte von Landschaftselementen im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG Abweichung der Strukturdichte vom Mittel der Landschaftseinheit“ stellt eine Abweichung der Strukturdichte in Höhe von 157,2 % vom Mittel der Landschaftseinheit dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt das Plangebiet als Mischgebiet (M) und als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich des Plangebiet verläuft die Niehäger Straße (L 21) aus südlicher Richtung weiter in Richtung Norden. In diesem Verlauf verbindet die Landesstraße 21 die Gemeinden auf der Halbinsel. Der Gebäudebestand, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Niehäger Straße, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

In unmittelbarer Nähe bzw. nordwestlich des Plangebiets wird ein „Schutzgebiet für Grundwassergewinnung“ großflächig dargestellt.

Nordöstlich zum Plangebiet liegt die Ortsmitte des Ortsteiles Niehagen, welches zum Großteil als Wohnbaufläche und anteilig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt wird. Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sein.

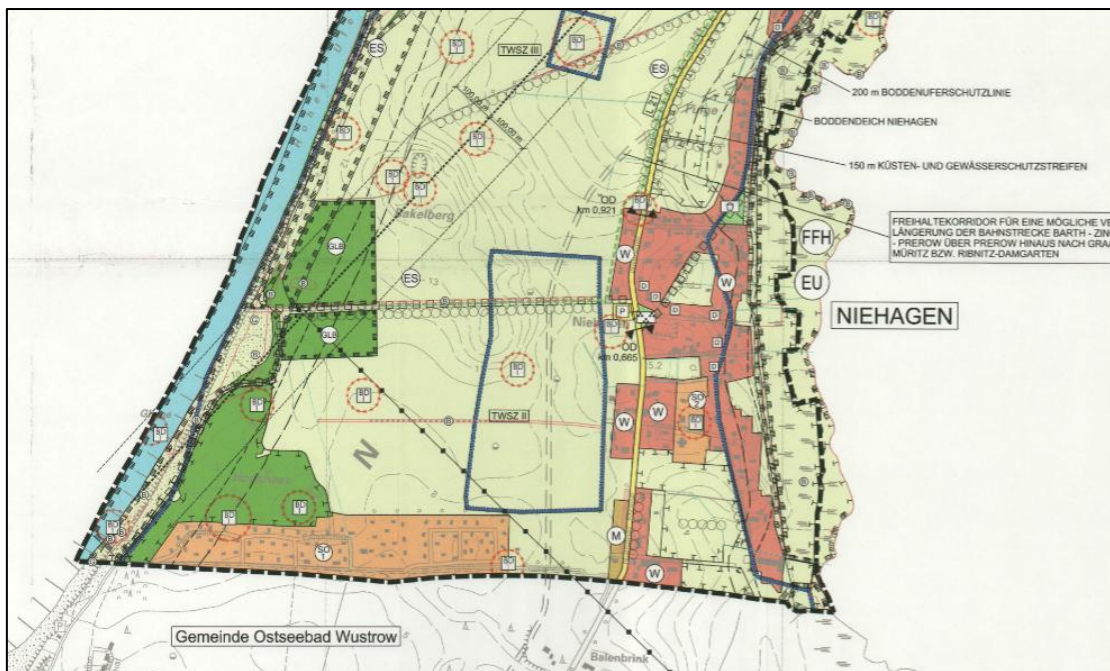


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aus dem Jahr 2012 ermittelt und beurteilt die Naturraumpotenziale des Gemeindegebiets hinsichtlich ihrer Nutzungseignung, Empfindlichkeit und Belastungsfähigkeit. Entsprechend der Bewertungen stellt der Landschaftsplan kurz- bis langfristige Zielvorstellungen für die Schutzgüter dar.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wird naturräumlich durch die Ostsee und die Boddenlandschaft geprägt.

Die Karte 1 „Boden und Geologie“ des Landschaftsplans der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop bildet die Substrat- und Hydromorphieverhältnisse innerhalb des Plangebietes als „Sande über Geschiebelehm, anhydromorph bis wenig hydromorph“ ab.

Gemäß der Karte 2 „Wasser“ befindet sich der Grundwasser-Flurabstand im Plangeltungsbereich bei > 10 m. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone I, jedoch innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II.

Die Karte 3a „Biotopkartierung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt den Großteil des Plangebietes in seinem Bestand als „Lehm- bzw. Trockenacker“ und anteilig als Strauchhecke dar.

Die Karte 3b „Biotopkomplex -Bewertung-“ des Landschaftsplans bewertet die Biotopkomplexe im Plangeltungsbereich als „gering bis mittel“.

Die Karte 4 „Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung“ stellt das Plangebiet als „Acker“ dar, welcher östlich an die Darstellung „Hecke (Feldhecke, Siedlungshecke, Windschutzpflanzung)“ grenzt.

Die Karte 5 „Schutzgebiete“ stellt das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde als „engerer Bereich des Landschaftsschutzgebietes im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ und die Feldhecke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 als „geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) im Gebiet der Gemeinde ...“ dar.

Südlich an das Plangebiet angrenzend wird ein „Einzelgehöft“ und östlich eine Baumreihe dargestellt.

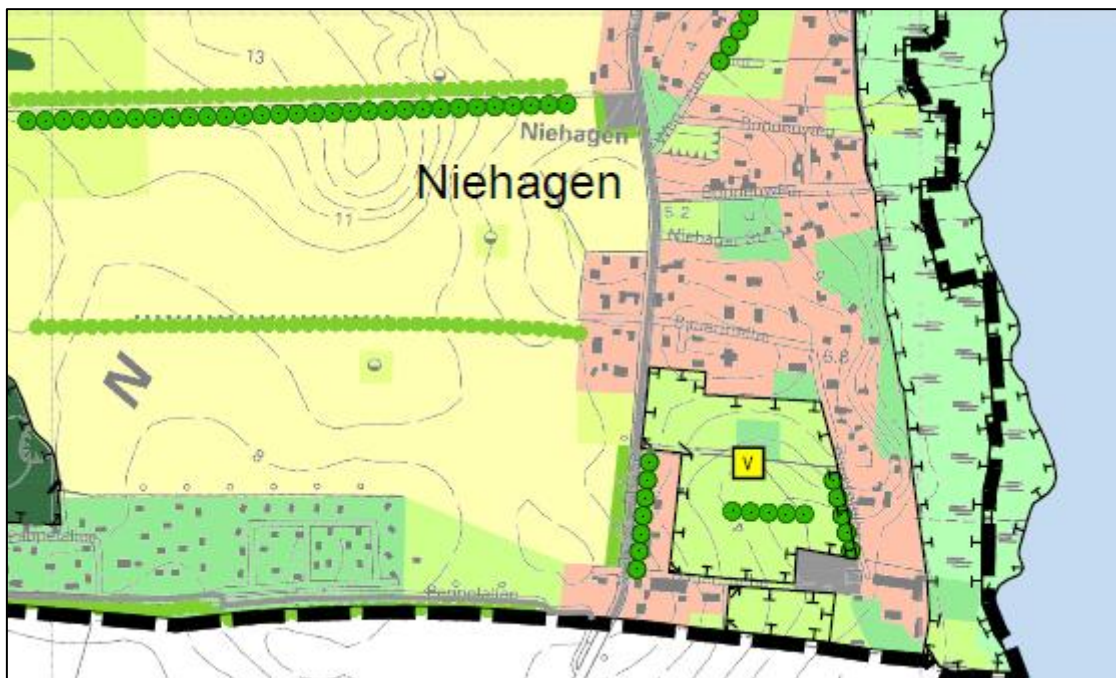


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Karte 6 „Maßnahmen und Erfordernisse“ (2014)

Schutzgebiete und -objekte einschließlich NATURA-2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt in keinem NATURA-2000 Gebiet. Im Umfeld der Gemeinde sind allerdings NATURA-2000 Gebiete vorhanden. Nördlich sowie östlich der Vorhabenfläche wird ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, die „Darßer Schwelle“, mit der Gebietsnummer „DE_1540-302“, in rd. 1,0 km Entfernung dargestellt.

Das Waldgebiet „Ahrenshooper Holz“ befindet sich nördlich der Vorhabenfläche in rd. 3,3 km Entfernung als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung unter der Gebietsnummer DE_1640-301.

Die gesamte Boddenlandschaft, welche sich östlich des Plangebietes befindet, wird als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“, mit der Gebietsnummer DE_1542-302 in rd. 550 m Entfernung dargestellt.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird mit der Gebietsnummer DE_1542-401 in rd. 3 km nördlich des Plangebietes dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 550 m bzw. > 1 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

2 Beschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen auf Grundlage der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangsszenario** umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls Vorbelastungen berücksichtigt, ggf. werden Wechselwirkungen mitbetrachtet.

Unter Gliederungspunkt **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung** wird jeweils die planbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und bewertet. Dies erfolgt mittels einer Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass dies einerseits abhängig von der Bedeutung und der Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes/Bereiches und andererseits von der Intensität des negativen Wirkfaktors ist.

Es wird unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte

Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen wird.

Bei der Errichtung der geplanten Windenergieanlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Lager- oder Aufstellflächen, die nach Errichtung der Windenergieanlagen wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht hinreichend getroffen und dem entsprechend auch nicht bilanziert werden.

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland", in der Landschaftseinheit Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland in der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland.

Die Geländehöhen liegen im nördlichen Bereich zwischen 8,0 und 7,8 m üNN, steigen nach Süden hin an und findet dort mit 9,3 m üNN seinen höchsten Punkt.

Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde von 2011 zum Thema Boden und Geologie befinden sich im Plangebiet Sande über Geschiebelehm, anhydromorph bis wenig hydromorph. Die Bodenübersichtskarte (BÜK200) beschreibt das Gebiet mit einer Verbreitung von Gleyen, Braunerden, selten Gley-Braunerden und selten Bänderparabraunerden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand, Schmelzwassersand oder aus Geschiebedecksand oder Schmelzwassersand über Geschiebelehm und selten auch Niedermoore.

Gemäß der Reichsbodenschätzung wurden im nördlichen Bereich des Plangebietes Sand und im südlichen Bereich anlehmiger Sand festgestellt. Die Bodenstufen belaufen sich dabei auf 4 und 5. Die Ackerzahlen liegen bei 24 und 25.

Die landesweite Bewertung der Bodenfunktionen stellt für das Plangebiet die erhöhte Schutzwürdigkeit fest. Lediglich die Feldhecke und der unmittelbare Bereich darum erhalten eine hohe bzw. die höchste Schutzwürdigkeit (Kartenportal Umwelt M-V 2025).

Weitere Angaben zu den Bodenverhältnissen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist keine Bodenversiegelungen auf. Das Substrat besteht dabei aus Sanden über Geschiebelehm und ist anhydromorph bis wenig hydromorph.

Im Untersuchungsgebiet ist das Relief weitgehend eben und beläuft sich auf rd. 8,5 m üNN.

Der Grundwasserflurabstand innerhalb des Plangebietes beträgt gemäß Geodatenviewer GDI-MV mehr als 10 m.

Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Geotope

Es sind keine Geotope im Plangebiet bekannt.

Die finalen Ergebnisse der Bodengrunduntersuchung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der voraussichtliche Zustand der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung wird sich gegenüber dem oben beschriebenen kaum ändern.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der Bauzeit könnte es durch baulich bedingte Schadstoffemissionen potenziell zu lokalen Verunreinigungen des Bodens kommen, die jedoch als sehr geringfügig einzuschätzen sind, da durch die heutigen relativ hohen technischen Standards von Fahrzeugen und Baumaschinen und den sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Treib- und Schmierstoffen lediglich der Eintrag durch baubedingten Luftschadstoffausstoß verbleibt.

Die Ausweisung des Wohngebiets ist mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens verbunden. Das Allgemeine Wohngebiet ist mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, welche um 50% durch Nebenanlagen und Zuwegungen überschritten werden darf. Damit ergibt sich eine maximale mögliche Neuversiegelung von 3.988 m².

Im Bereich der voll versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren, sodass gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ermittlung der teil- /vollversiegelten bzw. überbauten Fläche ist unter Kapitel 2.11 aufgeführt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bodenbeläge

Im Allgemeinen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Außerdem ist das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15° sind mit Ausnahme der

Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen dienen der Wertigkeit der Biotope, der Artenvielfalt sowie dem Naturhaushalt.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt daher eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Vegetation senkt die Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtert Staub und Lärm, nimmt Kohlendioxid auf, spendet Sauerstoff, verbessert den Wasserhaushalt und dient somit der Gesundheit aller Bürger:innen.

Begrünung

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten.

Zusätzlich sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Dies dient der Sicherung des Ortsbildes und der harmonischen Einbindung technischer Einrichtungen in die Umgebung.

Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der vorhandene Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen zu erhalten. Er ist getrennt von anderen Böden zu lagern und auf dem eigenen Grundstück oder an anderer Stelle als oberste, belebte Bodenschicht wiederzuverwenden. Die DIN 18915 ist zu beachten.

Auflockerung verdichteter Bodenbereiche

Sollten von den Baufahrzeugen Verdichtungen des Bodens verursacht werden, sind vom Bauunternehmen die entsprechenden Bereiche wieder aufzulockern. Hierdurch können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen verringert werden.

Vorgesehene Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Die durch das Vorhaben versiegelten Flächen sind auszugleichen. Für Vollversiegelungen ist ein Kompensationsfaktor 1 zu 0,5 und für Teilversiegelungen ein Kompensationsfaktor 1 zu 0,2 angesetzt, sodass der Ausgleichsbedarf in Summe rd. **1.994 m²** Eingriffsflächenäquivalent beträgt. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der multifunktionalen Kompensation durch die Nutzung eines bestehenden Ökokontos.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird im Kapitel 2.11 aufgeführt.

2.2 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. In 960 m Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich der Wasserkörper WP_06 (Ostsee) sowie der Saaler Bodden (WP_07) ca. 580 m im Westen.

In ca. 135 m Entfernung befindet sich der nächste Punkt des Fließgewässers mit dem Gewässercode 14:0:Nhg1, ca. 200 m nördlich fließt das Gewässer 14:0:Nhg2 und ca. 570 m westlich das Gewässer 14:0:Wu24/2. Keines dieser Gewässer wird durch die Planung tangiert.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zum Grundwasserkörper WP_KO_2_16. Hier liegt der Grundwasserflurabstand bei > 10 m und die Grundwasserneubildungsrate ist mit mehr als 250 mm/a als hoch zu bewerten. Das Gebiet dient vollständig der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Kartenportal Umwelt 2025).

Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete

Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie der nahen Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der voraussichtliche Zustand der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung wird sich gegenüber dem oben beschriebenen kaum ändern.

a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers könnten durch Kraft- und Schmierstoffe verursacht werden, die in Transportfahrzeugen und Baumaschinen verwendet werden. Versehentliche Einträge in den Boden sind zwar nicht völlig auszuschließen, jedoch ist diese Gefahr aufgrund der heutigen hohen Standards in der Fahrzeugtechnik sehr gering und durch sachgerechten, sowie vorsichtigen Umgang mit diesen Stoffen in der Regel zu

vermeiden. Die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung wird daher als gering eingeschätzt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Eine Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ kann gemäß DIN 19639 durch einen sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die ordnungsgemäße Lagerung schädlicher Substanzen vermieden werden. Abwässer sind unter den geltenden Bestimmungen zu entsorgen und Vorkehrungen für den Fall einer Havarie zu treffen (beispielsweise das Vorhandensein von Ölbindemitteln).

Vorgesehene Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Das Schutzgut Wasser erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen, da die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Beeinträchtigung des Schutzgutes unter die Signifikanzschwelle senken.

2.3 Schutzgut Pflanzen

Die Biotoptypenkartierung wurde aufbauend auf einer ersten, im Juni 2024 durchgeführten Erfassung und im März 2025 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013) durchgeführt.

Nachfolgend werden die im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das durch Ackernutzung und einen randlichen Heckenbestand geprägte Plangebiet erstreckt sich westlich der Niehäger Straße am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop im Ortsteil Niehagen. Im Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung, im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

a) Ausgangssituation

Im Einzelnen wurden im Untersuchungsgebiet folgende Biotoptypen festgestellt:

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

Im östlichen Bereich des Plangebietes, an der östlichen Grenze der Ackerfläche, befindet sich eine **Strauchhecke (BHF)**, die zu den gesetzlich geschützten Feldhecken gehört. Die Strauchhecke ist mehrreihig ausgebildet und weist sowohl Sträucher wie Hunds-Rose, Schlehe, Eberesche und einige Ziersträucher (z.B. Deutzie) als auch

Bäume auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken und Ahorn-Arten, insbesondere Feld-Ahorn, weiterhin auch Spitz-Ahorn. Da die in Gruppen angepflanzten Bäume noch jung sind, bilden sie noch keine Überschirmung, die sich aber voraussichtlich mit fortschreitendem Alter der Bäume ausbilden wird. Da derzeit noch der Charakter eines von Sträuchern bestimmten Gehölz-bestandes gegeben ist, ist die Hecke im Moment noch nicht als Hecke mit Überschirmung, sondern als Strauchhecke einzustufen.

Mesophile Laubgebüsche (BLM) befinden sich vereinzelt nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um kleinflächige, nur aus wenigen Einzelsträuchern bestehende Bestände aus Arten wie z.B. Holunder und Spitz-Ahorn. Aufgrund der geringen Größe sind die Bestände nicht gesetzlich geschützt.

Südlich des Plangebietes ist eine **nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe (BRN)** aus heimischen Laubgehölzen (überwiegend Birken) vorhanden, die die Abgrenzung zwischen der hier gelegenen Grünlandfläche und dem nach Osten benachbarten Einzelhof-Grundstück bildet.

Im Bereich dieses Grundstücks und auf den Privatgrundstücken auf der anderen Seite der Niehäger Straße, d.h. östlich des Plangebietes, befinden sich weitere Gehölzbestände, wie z.B. **ein Siedlungsgehölz (PWX)**, Obstbäume und andere Einzelgehölze. Östlich der Niehäger Straße sind auch im Straßenrandbereich einige **ältere Einzelbäume** vorhanden, überwiegend Spitz-Ahorn, außerdem einige Linden mittleren Alters. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Straßenrandbereich eine jüngere Birke.

Fließgewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft auf der Westseite der Niehäger Straße ein geradlinig verlaufender, mit einem Trapezprofil ausgestatteter Graben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte und Anzeichen einer intensiven Instandhaltung zeigte. Dementsprechend ist der Graben, der vermutlich lediglich der Entwässerung des Straßenraums dient, in den Biotoptyp **Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend / intensive Instandhaltung (FGY)** einzuordnen. Auf der Grabensohle war im Frühjahr 2025 keine Gewässervegetation erkennbar. Hier und im Bereich der Grabenböschungen, die im Frühjahr 2025 kurz gemäht waren, befand sich im Sommer 2024 wiesenartig gepflegte Vegetation (PSJ).

Grünland

Im Plangebiet sind Grünlandflächen nur mit einer sehr kleinen, von Südwesten her in das Gebiet hineinragenden Teilfläche einer benachbarten Grünlandfläche vertreten. Die Grünlandfläche wird augenscheinlich beweidet. Neben den allgemein verbreiteten Grünlandgräsern waren hier auch einige Begleitkräuter wie z.B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) erkennbar, weswegen die Fläche zur Sicherheit als **artenarmes Frischgrünland (GMA)** eingestuft wird.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine weitere Grünlandfläche, die ebenfalls außer den typischen Grünlandgräsern einige Kräuter aufweist. Zu nennen sind hier z.B. Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) und Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*). Die gemähte Fläche wird daher ebenfalls in den Biototyp **artenarmes Frischgrünland (GMA)** eingeordnet.

Auch gegenüber, d.h. östlich der Niehäger Straße, befindet sich eine Grünlandfläche. Diese ist als **Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM)** einzuordnen.

Ackerbiotope

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer **intensiv genutzten Ackerfläche (ACS)** auf sandigem Standort eingenommen, bei dessen Bodenart es sich um Sand- bzw. schwach lehmigem Sand handelt. Die Ackerfläche erstreckt sich nicht nur im Plangebiet, sondern reicht in westlicher Richtung weit über das Plangebiet hinaus. Diese im Feldblockkataster als Ackerfläche geführte und auch in früheren Jahren als Acker genutzte Fläche war im Sommer 2024 mit einer Graseinsaat aus Weidelgras bestanden, die jedoch nicht als Dauergrünland einzuordnen ist. Entsprechend dem Ackerstatus der Fläche war dieser Bestand im März 2025 nicht mehr vorhanden, die Fläche war bearbeitet und wie für Ackerflächen zu diesem Zeitpunkt nicht unüblich noch ohne Vegetation, so dass aktuell von einer Nutzung als Acker auszugehen ist.

Biotopkomplexe der Grünanlagen

Grünanlagen im eigentlichen Sinne sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Bei den aus dieser Biotopgruppe dargestellten Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte, **artenarme Rasenflächen (PER)** im Straßen(rand)bereich, d.h. um die Bankette an der Niehäger Straße und um einen Grasweg im südlichen Randbereich des Plangebietes sowie um weniger häufig gemähtes, d.h. **wiesenartig gepflegtes Straßenbegleitgrün (PSJ)** im rückwärtigen Bereich der Bankette, d.h. im Bereich der Böschungen des straßenbegleitenden Grabens.

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Von den Biotopen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen sind im Plangebiet lediglich Biotope der Verkehrsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich zum Teil um voll versiegelte Flächen wie die Fahrbahn der **Niehäger Straße (OVL)** und zum Teil um überwiegend **teilversiegelte bzw. unbefestigte Wegeflächen (OVU)** wie im südlichen Randbereich des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes sind weitere Verkehrsflächen vorhanden, darunter ein versiegelter Rad- und Fußweg (**OVF**) auf der Ostseite der Niehäger Straße und **befestigte Wegeflächen (OVW)** östlich der Straße. Hier befinden sich außerdem viele Siedlungsflächen, die in den Biototyp **verstädertes Dorfgebiet (ODV)** einzuordnen sind. Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit Wohnbebauung, Nebengebäuden und -flächen sowie überwiegend großen **Gärten (PG)** mit z.T. ausgedehnten Gehölzbeständen. Auch südlich des Plangebietes befindet sich ein vergleichbares Grundstück, hier jedoch in Einzellage / **Einzelgehöft (ODE)**.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sind allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien heranzuziehen.

Im Folgenden wird die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Bewertung herangezogen, die auf den Kriterien Gefährdung und Regenerationsfähigkeit fußt und bei Wäldern und Gehölzbeständen zusätzlich das Bestandsalter berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle ist diese Bewertung in der 4. Spalte aufgeführt, weiterhin der Schutzstatus der Biotoptypen (Spalte 3) und eine Angabe zur Lage der Biotoptypen (innerhalb bzw. außerhalb des Untersuchungsgebietes).

Im Plangebiet ist die geschützte Strauchhecke der hochwertigste Biotopbestand. Alle anderen im Plangebiet flächig vertretenen Biotoptypen, d.h. Acker und Biotope der Verkehrsflächen, zeigen nur eine geringe Wertigkeit.

Bei den Biotopen der Umgebung weisen ältere Gehölzbestände und Einzelbäume eine relativ hohe Wertigkeit auf.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Plangebiet keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden

Besonders geschützte Arten konnten bei der Bestandsaufnahme auch nicht festgestellt werden.

Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (nach LUNG 2013 und 2018)

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status¹²	Wertstufe¹³	Lage¹⁴
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN			
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§	2	außerhalb
BHF	Strauchhecke	§	3	innerhalb

¹² Schutzstatus: §: geschützter Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (bei Erfüllung der Mindestgrößen und sonstiger Anforderungen gem. Anlage 2 NatSchAG M-V); gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind im Bestandsplan gekennzeichnet.

¹³ Unter Verwendung einer Skala mit 5 Wertstufen gemäß Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (unter Berücksichtigung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung, wobei jeweils der höchste der beiden Werte für die Einstufung maßgeblich ist). Bei Wald- und Gehölzbeständen ist die Wertstufe außerdem unter Hinzuziehung des Bestandsalters zu konkretisieren, so dass zunächst eine Spanne angegeben wird. In der o.g. Tabelle ist der im vorliegenden Fall unzutreffende Wert jeweils in Klammern gesetzt.

¹⁴ Innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereichs

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status¹²	Wertstufe¹³	Lage¹⁴
BRN	Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe		2	außerhalb
F	FLIESSGEWÄSSER			
FGY	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung		1	innerhalb
G	GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN			
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort		1	außerhalb
GMA	Artenarmes Frischgrünland		2	innerhalb/ außerhalb
A	ACKER- UND ERWERBSGARTENBAUBIOTOPE			
ACS	Sandacker, intensiv genutzt		0	innerhalb/ außerhalb
P	BIOTOPKOMPLEXE DER GRÜNLANDANLAGEN			
PER	Zierrasen/Straßenbankett, intensiv gepflegt		0	innerhalb/ außerhalb
PSJ	Straßenbegleitgrün im Bereich des Straßengrabens/Seitenstreifens, wiesenartig gepflegt		1	
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		(1-)2	außerhalb
O	BIOTOPKOMPLEXE DER SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN			
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet		0	außerhalb
ODE	Einzelgehöft		0	außerhalb
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		0	innerhalb/ außerhalb
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0	innerhalb/ außerhalb
OVF	Rad-/Fußweg, versiegelt		0	außerhalb
OVL	Straße		0	innerhalb/ außerhalb
PG	HAUSGARTEN			
PGZ	Ziergarten		0	innerhalb/ außerhalb

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Die Werte sind in Anlage 3 „Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018 entnommen.

Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Biotoptypen der Tabelle 2 zu entnehmen:

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachliche Wertigkeit		Schutzstatus		Lage	
Code	Name	Reg.	Gef.	§	FFH-LRT	Im Plangebiet	Im Umfeld
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN	0	0	-	-	x	-
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§ 20	-	-	x
BHF	Strauchhecke	2	3	§ 20	-	x	x
BRN	Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe	3	2	-	-	x	-
F	FLIESSGEWÄSSER	0	0	-	-	x	-
FGY	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	0	1	-	-	x	x
G	GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN	0	0	-	-	x	x
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	-	-	-	x
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	-	-	x	x
A	ACKER- UND ERWERBSGARTENBIOBIOTOPE	2	1	-	-	x	x
ACS	Sandacker, intensiv genutzt	2	2	x	-	-	x
P	BIOTOPKOMPLEXE DER GRÜNLANDANLAGEN	1-2	1	-	-	x	x
PER	Zierrasen/Straßenbankett, intensiv gepflegt	0	0	-	-	x	-
PSJ	Straßenbegleitgrün im Bereich des Straßengrabens/Seitenstreifens, wiesenartig gepflegt	0	1	-	-	x	-
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	-	-	x

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachliche Wertigkeit		Schutzstatus		Lage	
O	BIOTOPKOMPLEXE DER SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN						
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0	0	-	-	-	x
ODE	Einzelgehöft	0	0	-	-	-	x
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	-	-	x	x
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	-	x	-
OVF	Rad-/Fußweg, versiegelt	0	0	-	-	-	x
OVL	Straße	0	0	-	-	x	x
PG	HAUSGARTEN						
PGZ	Ziergarten	0	0			x	x

Im Plangebiet ist die geschützte Strauchhecke der hochwertigste Biotopbestand. Alle anderen im Plangebiet flächig vertretenen Biotoptypen, d.h. Äcker und Biotope der Verkehrsflächen, zeigen nur eine geringe Wertigkeit.

Bei den Biotopen der Umgebung weisen ältere Gehölzbestände und Einzelbäume eine relativ hohe Wertigkeit auf.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkrout und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Plangebiet keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Arten konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Die biologische Vielfalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) ist aktuell als gering zu bewerten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Festsetzungen der Bauleitplanung wird zu einer Veränderung der Biotopsituation im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs führen. Die intensiv genutzten Ackerflächen werden entfernt, überbaut und zum Teil mit Gehölzen bepflanzt. Die Gehölze und Grünflächen entlang des Grabens bzw. der Straße bleiben, bis auf einen Abschnitt im Norden, welcher der Erschließung weicht, vollständig erhalten.

Tab. 3:: Durch Biotopverlust oder -veränderung betroffene Vegetationsbestände

Betroffener Biotoptyp	Betroffene Fläche (rd. in m²)
Sandacker, intensiv genutzt	3.801
Straßenbegleitgrün im Bereich des Straßengrabens/Seitenstreifens, wiesenartig gepflegt	7
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	2
Zierrasen/Straßenbankett, intensiv gepflegt	340
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	6
Wirtschaftsweg, versiegelt	13
Ziergarten	114
Artenarmes Frischgrünland	43

Gemäß den landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften (Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) erfordert die oben aufgeführte Biotopveränderung im Plangeltungsbereich Kompensationsmaßnahmen.

Geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten oder geschützte Einzelbäume sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, da solche Vorkommen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden sind.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass weder mit Verlusten hochwertiger Biotope oder Artvorkommen, noch mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Auch mit Beeinträchtigungen in der Umgebung vorhandener Schutzgebiete ist nicht zu rechnen, allein schon aufgrund der großen Abstände zu diesen Schutzgebieten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die Flächenbeanspruchung im Sinne eines Biotopverlustes bzw. einer Biotopveränderung sowie für die Versiegelung aktuell unbebauter und teilversiegelter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Umfang wurde gemäß den aktuell im Land anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt. Vorgehensweise und Ergebnis sind im Folgenden aufgeführt.

Zunächst ist für die gesamten durch die Wohnbebauung und die Verkehrsflächen überplanten (veränderten) Flächen ein Kompensationsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung zu berechnen.

Aus der für den jeweiligen Biotoptyp vorgegebenen Wertstufe leitet das Bewertungsverfahren den (ebenfalls vorgegebenen) Biotopwert ab.

Tab. 4: Ableitung des Biotopwerts

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad ¹⁵
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Weiterhin ist der Lagefaktor zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da das Vorhaben weniger als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier vor allem die Landesstraße) hat.

Für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung ergibt sich das in folgender Tabelle angegebene Kompensationserfordernis.

Tab. 5: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dauerhafte Inanspruchnahme (Biotopverlust bzw. -veränderung)

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wertstufe	Flächenverbrauch (rd. in m²)	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (rd.) in m²
in Verbindung mit Biotopbeseitigung						
ACS	Sandacker, intensiv genutzt	2	3.801	3	0,75	8.552
PSJ	Straßenbegleitgrün im Bereich des Straßengrabens/Straßenstreifens, wiesenartig gepflegt	1	7	1,5	0,75	8
FGY	Graben, trockenengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	1	2	1,5	0,75	2
PER	Zierrasen/Straßenbankett, intensiv gepflegt	0	340	1	0,75	255

¹⁵ Bei Biotopen mit der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der oben angebenen Formel zu berechnen (aus „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – Neufassung 2018, S. 5)

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wert- stufe	Flächen- verbrauch (rd. in m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (rd.) in m ²
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	6	1	0,75	5
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	13	1	0,75	10
PGZ	Ziergarten	0	114	1	0,75	86
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	43	3	0,75	97
Summe			4.326			
Summe						9.014 m ²

Es entsteht ein Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. die Biotopveränderung (EFÄ) von **9.014 m²**.

Die vor Ort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, sollen zum einen eine wirksame Eingrünung gewährleisten und zum anderen einen wichtigen Beitrag zur naturnahen Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets leisten. Die Maßnahme der Anpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke gemäß Maßnahme 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkunftsorten entlang der westlichen Gebietsgrenze (M1) dient der klaren funktionalen und landschaftlichen Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaft, verbessert das Landschaftsbild und schafft Lebensräume für Flora und Fauna.

Durch die Verwendung von mindestens fünf verschiedenen Straucharten und zwei Baumarten wird eine hohe Artenvielfalt sichergestellt, die sowohl Lebensraum als auch Nahrungsquelle für zahlreiche Tierarten bietet. Die Pflanzung einzelner großkroniger Bäume als Überhälter in regelmäßigen (mind. 20 m) Abständen trägt zur vertikalen Strukturierung und zur langfristigen Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestands bei.

Die Pflanzabstände von 1,5 m und die dreireihige Anlage mit beidseitiger Strauchpflanzung gewährleisten eine ausreichende Dichte und Staffelung der Vegetation, wodurch die Funktion als Windschutz, Sichtschutz und Biotop gestärkt wird. Dabei wird die Hecke mit einer Breite von 4 m, statt der gemäß 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung geforderten 3 m, um den Forderungen des Artenschutzes gleichermaßen gerecht zu werden. Die Einzäunung schützt, während einer 3-jährigen Anwuchspflege, die jungen Pflanzen vor Wildverbiss, wobei durch die Konstruktion eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien erhalten bleibt und somit die ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird. Der Erhalt des Zauns erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Sicherung der vorgesehenen

naturschutzfachlichen Nutzung. Durch die räumliche Abgrenzung wird einer potenziellen privaten Aneignung oder Umnutzung der Fläche entgegengewirkt, etwa durch das Einbringen individueller Gartennutzungen, das Lagern von Materialien oder das Anlegen privater Wege. Die Einzäunung trägt somit zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Feldhecke bei und gewährleistet, dass die Fläche ihrer vorgesehenen Rolle im Biotopverbund und als landschaftsbildprägendes Element uneingeschränkt nachkommen kann.

Die vorgesehenen Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von fünf Jahren, einschließlich Mahd, Bewässerung und Instandhaltung der Schutzeinrichtungen, sichern das Anwachsen und die Entwicklung der Gehölze. Die Entfernung der Verankerung und der Schutzeinrichtung erfolgt erst nach gesichertem Bestand, um die Stabilität der Pflanzen zu gewährleisten. Die Pflege des Strauchsaumes durch gezielte Schnittmaßnahmen verhindert eine unkontrollierte Ausbreitung und erhält die gewünschte Form und Funktion der Anlage. Ein Rückschnitt „auf den Stock“ ist ausgeschlossen, um die Kontinuität der ökologischen Struktur zu bewahren.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung wie Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkелеlemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) nicht zulässig.

Die Pflanzung des Gehölzstreifens ist zu Beginn der Erschließung und Pflege für eine frühzeitige Schutzfunktion gegen Störungen von der Fläche für die Landwirtschaft im Norden und Westen des Plangebiets vorzunehmen.

Tab. 6: Vor Ort erzielbares Kompensationserfordernis

Kompensationsmaßnahme	Flächen- größe	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent
Maßnahme 2.21 Anlage von Feldhecken	1.118 m ²	2,5	2.795 m ²
gesamt			2.795 m²

Das Gesamtkompensationserfordernis wird durch die Maßnahme 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung demnach auf ein übriges Erfordernis von **6.219 m²** geschmälert.

Unabhängig von der Kompensationsverpflichtung werden zusätzlich folgende Maßnahmen umgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche und die darin enthaltene Feldhecke sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen. Zum Schutz der landschaftlichen Einbindung sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkелеlemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen) nicht zulässig.

Die Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens einem Obstbaum je 350 m² Grundstücksfläche gewährleistet eine gleichmäßige Durchgrünung der privaten Gärten und trägt zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Pflanzliste zu entnehmen:

Apfel – Empfehlungen für Mecklenburg-Vorpommern

Alkmene	Carola	Ontario
Prinz Albrecht	Strauwalds Parmäne	Undine

Birnen – Empfehlungen für Mecklenburg-Vorpommern

Blumenbachs Butterbirne	Graf Moltke	Gräfin von Paris
Köstliche von Charneau	Rote Bergamotte	Triumph de Vienne

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche	Wangenheims Frühzwetsche	Althans Reneklode
-------------------	--------------------------	-------------------

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode).

2.4 Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG unterliegen neben allen Europäischen Vogelarten auch die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Union (92/43/EWG) den in diesem Paragraphen aufgeführten Zugriffsverboten. Dabei handelt es sich um ausgewählte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Pflanzen, Mollusken und einzelner Insektengruppen. Der AFB baut auf Habitat- und Potenzialanalysen zu den Artengruppen Fischotter, Fledermäuse, Brut- und Rastvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten auf, die im Jahr 2025 vorgenommen wurden (BSTF 2025). Die Begehung erfolgte für diese Artengruppen im Geltungsbereich zuzüglich eines Umfelds von mindestens 50 m. Dieser Raum wird als das Gebiet eingeschätzt, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht generell auszuschließen ist. Im Ergebnis der Potenzialanalyse hat sich gezeigt, dass eine artenschutzrechtliche Bearbeitung für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel sowie Zug- und Rastvögel erfolgen muss.

a) Ausgangssituation

Fledermäuse

Im Geltungsbereich wurden keine Strukturen beobachtet, die von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Im Bereich der Gehölze (Bäume und Hecken) ist von einer Nutzung als Jagdgebiet und Flugkorridor auszugehen. Weiterhin sind Quartiere in den umliegenden Gebäuden nicht auszuschließen. Dafür in Betracht kommen die in Tabelle 1 aufgeführten Fledermausarten. Die Potenzialanalyse der Fledermausarten erfolgte auf der Grundlage der Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern (LFA FM MV 2025).

Tab. 7: Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommende Fledermausarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung/ Bedeutung
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	MV 3, D 3, FFH IV, BASV
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	MV 3, FFH IV, BASV
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	MV 3, D V, FFH IV, BASV
<i>Pipistellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	MV -, FFH IV, BASV
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	MV4, FFH IV, BASV
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	MV 4, FFH IV, BASV
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	MV 4, D 3, FFH IV, BASV

*Schutz / Gefährdung: Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (LABES et al. 1991): MV 1 - Vom Aussterben bedroht; MV 2 - Stark gefährdet; MV 3 - Gefährdet; MV 4 - Potenziell gefährdet; - -bislang wurde h wenn keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt. Rote Liste Deutschlands (MEINIG et al. 2020): D V - Vorwarnliste, D G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes; D - Daten unzureichend. BASV: Nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art. FFH IV: Anhang. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Brutvögel

Im Verlauf der Begehung wurden im Untersuchungsgebiet nur die Arten Kohlmeise und Blaumeise beobachtet. Aufgrund der Habitatausstattung sind weitere Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet des Vorhabens zu erwarten. Für die Abschätzung des potenziellen Vorkommens von Brutvogelarten wurde die Habitateignung nach GLUTZ VON BLOTZHEIM (1985-1999), FLADE (1994) sowie SÜDBECK et al. (2025) sowie das Auftreten im Messtischblatt nach dem Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER 2014) herangezogen.

Tab. 8: Potenzielle Brutvogelarten des Untersuchungsraums (Geltungsbereich + 50 m-Umfeld). Wertgebende, gefährdete und besonders geschützte Brutvögel sind grau hervorgehoben, die maximalen Brutzeiten sind rot markiert.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung/ Bedeutung	Brutzeit nach LUNG (2016)
<i>Allauda arvensis</i>	Feldlerche	MV 3, D 3	A 03 – M 08
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz		A 04 – A 09
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink		A 04 – M 09
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube		E 02 – E 11
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise		M 03 – A 08
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	MV V, D V, §§, !	A 03 – E 08
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen		E 03 – A 09
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter		A 05 – M 08
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze		A 04 – M 08
<i>Parus major</i>	Kohlmeise		M 03 – A 08
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	MV V	E 03 – A 09
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz		M 03 – A 09
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp		A 04 – M 08
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis		A 04 – E 08
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle		A 04 - A 09
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke		E 03 – A 09
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke		E 04 – E 08
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke		M 04 – M 08
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig		E 03 – A 08
<i>Turdus merula</i>	Amsel		A 02 – E 08

Schutz §§: nach Bundesartenschutzverordnung und BNatSchG streng geschützte Art VSRL:
Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

EG: in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelart

Gef. Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014) und Deutschlands (RYSILAVY et al. 2020): 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet 3: gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Bed. >: >40 % des Gesamtbestandes in Deutschland; >>: > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (nach LUNG M-V 2016)

Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats, nach LUNG M-V 2016)

Nach FROELICH & SPORBECK (2010) ist in Mecklenburg-Vorpommern eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für folgende Vogelarten erforderlich:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Rastvogel-Arten mit regelmäßig genutzten Rast-, Schlaf-, Mauserplätzen oder anderen Ruhestätten,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der D: Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Sonstige europäische Vogelarten

Auf der Grundlage der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt einzustufen. Wie bei FROELICH & SPORBECK (2010) angeführt, kann die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund der großen Artenvielfalt der Vögel in zusammengefassten Gruppen, wie ökologischen Gilden oder bestimmten Habitatnutzer-Typen, erfolgen. Dieses Vorgehen ist allgemein in der Genehmigungspraxis anerkannt und spiegelt den Sachverhalt wider, dass unter fachlichen Gesichtspunkten eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Bestandes bei den häufigen Arten nicht möglich erscheint und somit die ökologische Funktion der Lebensstätten, insbesondere in ihrem räumlichen Zusammenhang, erhalten bleibt. Für diese Arten ist selbst bei einem realen Verlust von brütenden Tieren die Populationsregulation durch nachwandernde Tiere so stark, dass unmittelbar nach Freiwerden des Brutplatzes andere Tiere der Art die Nische besetzen. Soweit die Arten nicht bereits auf Artniveau einer Betrachtung unterzogen wurden, werden an dieser Stelle die ungefährdeten Brutvogelarten zu folgenden Gruppen zusammengefasst behandelt:

Gilde 1. Ungefährdete Vogelarten mit Bindung an Wälder oder Gehölze

Die hier zusammengefassten Vogelarten besitzen bei aller Verschiedenheit hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen die Gemeinsamkeit, dass Gehölze einen wesentlichen Teil ihres Habitats ausmachen. Bei Baum- und Strauchbrütern sowie bei Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern, die vorrangig Baumhöhlen nutzen, besteht die Funktion als Neststandort. Darüber hinaus werden Arten einbezogen, die zwar am Boden brüten, aber Gehölze als wesentliches Habitatelement besitzen.

Arten Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Fitis, Gelbspötter, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp

Gilde 2. Siedlungs- und Gebäudebrüter

Die hier zusammengefassten Vogelarten besitzen bei aller Verschiedenheit hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen die Gemeinsamkeit, dass sie im Untersuchungsraum eine stärkere Bindung an Gebäude zeigen. Die Neststandorte befinden sich in oder an Gebäuden bzw. in deren unmittelbaren Umgebung.

Arten Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling

Zug- und Rastvögel

Zur Bedeutung der Rastflächen in der Umgebung des Plangebiets wurden entsprechende Informationen über das Kartenportal Umwelt (LUNG M-V 2025) abgerufen. Die Begehung erbrachte keine Nachweise von rastenden Vögeln. Nach den Daten des Kartenportal Umwelt befinden sich Landrastgebiete von mittlerer bis hoher Bedeutung (Stufe 2) direkt auf dem Geltungsbereich. Die über 400 m entfernten Wasserflächen des Saaler Bodens weisen Rastgebiete von hoher und sehr hoher Bedeutung auf (Stufen 3 und 4).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Fledermäuse

Im Folgenden werden die Zugriffsverbote des Artenschutzrechts für alle Fledermausarten gemeinsam dargestellt und abgeprüft. Auf eine einzelartliche Prüfung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

▪ Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Gehölze oder Gebäude mit potenziellen Quartierstrukturen sollen durch die Planung nicht entnommen oder anderweitig beeinträchtigt werden. Ein Tötungsrisiko lässt sich durch die geplanten Baumaßnahmen nicht herleiten. Auch eine anlage- oder betriebsbedingte signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos kann ausgeschlossen werden.

▪ Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Hinsichtlich der von der Baustelle ausgehenden akustischen und optischen Störreize kann, aufgrund lediglich geringer Überschneidungen der Aktivitätszeiten der dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse mit den am Tage stattfindenden Bautätigkeiten, eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Anlage- und betriebsbedingte Störungen im Bereich des B-Plans ergeben sich aus der möglichen Installation einer Nachtbeleuchtung und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Jagdhabitaten im Umfeld. Um die Störungen so weit aufzufangen, dass sie auf die lokale Population nicht „erheblich“ wirken, ist es erforderlich, die Beleuchtung auf dem überplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß zu beschränken (VOIGT et al. 2019, SCHROER et al. 2019).

Brutvögel

An dieser Stelle werden die Arten behandelt, für die auf Grund ihrer besonderen Lebensweise und ihrer Habitatsprüche gegenwärtig eine Gefährdungseinschätzung besteht bzw. die einem strengen Schutz gemäß der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG unterliegen oder die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt werden.

Feldlerche - Alauda arvensis MV 3, D 3

Potenzielle Brutreviere der Feldlerche sind aufgrund hoher Effektdistanzen der Art (GARNIEL et al. 2010) und der Nähe des Vorhabens zur Landesstraße L 21 in Habitaten außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Als ursprünglicher Steppenvogel bevorzugt die Art als Lebensraum gehölzarme, grasartige, locker stehende Habitats bzw. Kulturen wie Wiesen, Felder, Sommergetreide, Hackfrüchte und Weideflächen in denen sie ihr Bodennest gut geschützt anlegen kann. Bei einer Vegetationshöhe von 15 bis 25 cm und einer Bodenbedeckung von 20 bis 50 % herrschen optimale Brutbedingungen in den Bruthabitaten. Der Flächenbedarf zur Brutzeit beträgt ca. 1 bis 10 ha, die Fluchtdistanz beträgt etwa 50 m. Die Gefährdung ergibt sich aus dem andauernden Rückgang der Art in Mecklenburg-Vorpommern sowie in den angrenzenden Bundesländern.

▪ Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die potenziellen Brutplätze der Feldlerche befinden sich außerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs, aber innerhalb des Wirkraums. Eine baubedingte Gefährdung durch die Baufeldfreimachung im Eingriffsbereich während der Brutzeit ist daher nicht auszuschließen. Betroffen sind nur die Entwicklungsformen der Art, da die adulten Tiere flugfähig sind. Weiterhin besteht die Gefahr einer störungsbedingten Tötung z. B. dann, wenn lange Pausen zwischen Baufeldfreimachung und Beginn der Bauarbeiten entstehen oder auch zwischen einzelnen Bauphasen, und die Vögel während dieser Pause mit der Brut beginnen und die spätere Wiederaufnahme der Arbeiten zu einer Brutaufgabe führt.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet. Die restriktivsten Zeiten verweisen dabei auf die Arten Amsel und Ringeltaube. Somit ergibt sich als Richtwert folgende Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung und den Beginn der

Bauarbeiten: Wenn die Arbeiten zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden, kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die Arten ausgeschlossen werden. Da es sich dabei um Extremzeiten handelt und diese Arten relativ störungsunempfindlich sind, ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten alternativ zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung der kritischen Bereiche auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit der Art hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Art durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen Störreize erheblich gestört wird. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art werden durch das Vorhaben nur temporär durch Störung beansprucht und stehen nach dem Ende der Baumaßnahmen wieder zur Verfügung. Zudem erlischt der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Feldlerche nach dem Ende der Brutperiode (LUNG M-V 2016). Somit ist eine Bauzeitenregelung ausreichend, wie sie in Vermeidungsmaßnahme V 2 vorgesehen ist, um den Anforderungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 zu entsprechen (FROELICH & SPORBECK 2010). Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

Grauammer - Emberiza calandra MV V, D V, §§, !

Potenzielle Brutreviere der Grauammer sind aufgrund hoher Effektdistanzen der Art (GARNIEL et al. 2010) und der Nähe des Vorhabens zur Landesstraße L 21 in Habitaten außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Bevorzugte Lebensräume der Grauammern sind offene, ebene, gehölzarme Landschaften wie z. B. extensiv genutzte Äcker und Grünländer. Von Bedeutung sind außerdem einzelne Gehölze oder Masten als Singwarten, in deren Nähe sie in der dichten Bodenvegetation brüten. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt ca. 1,3 bis > 7 ha, die Fluchtdistanz beträgt 10 bis 40 m. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Grauammer fast flächendeckend verbreitet. Insbesondere der Küstenbereich ist dicht besiedelt. Für den Bezugszeitraum 2005 bis 2009 wird der Brutbestand der Art im Land mit 7.500 bis 16.500 Paaren angegeben. Die Art erreicht in Mecklenburg-Vorpommern ihre nördliche Verbreitungsgrenze. Gefährdet

ist die Art durch Habitat-Zerstörung infolge von Überbauung, Erhöhung der Gehölzdichte und die Intensivierung der Landwirtschaft. Aktuell ist für den Bestand der Graumammer keine eindeutige Veränderung zu erkennen.

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Gefährdung durch Störung während der Baufeldfreimachung zur Brutzeit ist nicht auszuschließen. Betroffen sind nur die Entwicklungsformen der Art, da die adulten Tiere flugfähig sind. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet. Weiterhin sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 und V 3 kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit der Art hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Art durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen Störreize erheblich gestört wird. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art werden durch das Vorhaben nur temporär durch Störung beansprucht und stehen nach dem Ende der Baumaßnahmen wieder zur Verfügung. Zudem erlischt der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Graumammer nach dem Ende der Brutperiode (LUNG M-V 2016). Somit ist eine Bauzeitenregelung ausreichend, wie sie in Vermeidungsmaßnahme V 2 vorgesehen ist, um den Anforderungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 zu entsprechen (FROELICH & SPORBECK 2010). Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

Sonstige europäische Vogelarten

Ungefährdete Vogelarten mit Bindung an Wälder oder Gehölze

Die potenziellen Niststätten der Arten liegen außerhalb des Eingriffsbereichs in den entsprechenden Gehölzbiotopen.

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Gefährdung durch die Baufeldfreimachung im Eingriffsbereich während der Brutzeit ist nicht auszuschließen. Betroffen sind nur die Entwicklungsformen, da die adulten Tiere flugfähig sind. Zur Vermeidung der Tötung von

Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet. Weiterhin sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 und V 3 kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Arten durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen Störreize erheblich gestört werden. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch eine störungsbedingte Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 nur in geringfügigem Maße und temporär zu erwarten. Nach Beendigung der Bauarbeiten stehen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten wieder voll umfänglich zur Verfügung. Daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

Ungefährdete Siedlungs- und Gebäudebrüter

Die Arten sind potenzielle Brutvögel im Umfeld des direkten Eingriffsbereichs in und an Gebäuden.

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine störungsbedingte Gefährdung der Entwicklungsformen durch Brutauflage im Zuge der Bauarbeiten im Eingriffsbereich ist nicht sehr wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet. Weiterhin sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 und V 3 kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit der Arten hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Art durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen Störreize erheblich gestört wird. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäudebrüter sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch eine störungsbedingte Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für die störungsunempfindlichen Arten ausgeschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

Zug- und Rastvögel

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Aufgrund der hohen Mobilität der Zug- und Rastvögel sowie der hohen Fluchtdistanzen ist eine Erhöhung der Verletzungs- oder Tötungsrisikos durch die Baufeldberäumung oder die Bauarbeiten auszuschließen.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Eine potenzielle baubedingte Störung durch Licht-, Lärm- und Bewegungsreize von Baufahrzeugen, -maschinen und anwesenden Personal erscheint kurzzeitig möglich. Diese Beeinträchtigung ist jedoch temporär und daher zu vernachlässigen. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen können, lassen sich nicht herleiten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Landrastgebiete mittlerer bis hoher Bedeutung sind von dem Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Gebiete durch Störwirkungen aus dem Wohngebiet beeinträchtigt werden. Nach GARNIEL et al. (2010) reagieren Rastvogeltrupps stärker auf Menschen als auf Fahrzeuge und Gehölzkulissen. Somit wäre zu befürchten, dass die Ruhestätten im Umfeld des Geltungsbereichs nicht mehr genutzt würden, was einer zumindest teilweisen Zerstörung gleichkommen würde. Eine Abschirmung des Geltungsbereichs von den angrenzenden Flächen durch einen geschlossenen Gehölzsaum aus blickdichten Gebüsch oder Hecken sollte das Störpotenzial signifikant reduzieren können. Um die Funktionalität der Ruhestätten für die Zug- und Rastvögel zu erhalten, wird daher als Vermeidungsmaßnahme die Anpflanzung einer blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs notwendig. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fledermäuse

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen Begründung Zielarten Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population Fledermäuse Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen führen die Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Begründung

Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch die im Umfeld vorhandenen potenziellen Jagdstrukturen werden nicht verlorengehen. Die Jagdhabitats der Fledermäuse werden nur minimal in Anspruch genommen, sodass die ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Eine Verletzung des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird daher ausgeschlossen. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermausarten im Untersuchungsgebiet auszuschließen, es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG vor.

Vermeidungsmaßnahme V 2 Brutvögel

Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01. März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.

Begründung

Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Weiterhin ist in dem Plangebiet die Errichtung von Gebäuden geplant. Somit sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Aus diesem Grund ist der Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen (RÖSSLER et al. 2022). Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle in LAG VSW (2021) zu bewerten und bei einer entsprechenden Punktzahl ist der Handlungsbedarf (eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik) abzuleiten.

Vermeidungsmaßnahme V 3 Brutvögel

Das Vogelschlagrisiko an dem geplanten Gebäude ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.

Begründung

Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Feldlerche im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans eintritt.

CEF-Maßnahme E 1 Zug- und Rastvögel

Pflanzung einer mittelfristig blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.

Begründung

Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen der Zug- und Rastvögel im Untersuchungsgebiet auszuschließen, es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG vor.

2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einstellt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet hat im Vergleich zu dicht bebauten und vegetationsarmen Gebieten ein relativ ausgeglichenes Lokalklima. Dazu tragen in höherem Maß auch die weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes bei.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Plangeltungsbereich ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine temporäre Wirkung.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Durch die Herstellung voll- und teilversiegelter Flächen verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, Erwärmung über versiegelten Flächen, Verringerung der Kaltluftentstehung).

Der Luftaustausch zwischen der angrenzenden Ackerfläche und dem Plangebiet wird durch Wohngebäude und die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen als Eingrünung teilweise behindert. Aufgrund der Regelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen z.B. zu Vorgärten, die mindestens 50% Vegetationsfläche aufweisen müssen, wird die Verschlechterung des Mikroklimas und der Luft im Plangebiet jedoch minimiert.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

2.6 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

a) Ausgangssituation

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) gehört das Plangebiet zur Landschaftszone 1 – Ostseeküstengebiet, welches sich von der Lübecker Bucht im Westen bis zum Oderhaff im Osten erstreckt. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit sind die Landschaftsbildräume dieser Zone überwiegend mit der Stufe 3 und 4 (hoch bis sehr hoch) bewertet worden. Dabei ist der östliche Teil im Durchschnitt höher bewertet worden als der westliche. Dies hat seine Ursache vor allem im kleinräumigen Wechsel von bewegtem Endmoränenrelief, ebenen Grundmoränen, Dünenkomplexen, usw. sowie verschiedenartigen Siedlungen, die den Reichtum an Formen, Farben, Strukturen und Stimmungen der vorpommerschen Küstenlandschaft hervorbringen. Die

landwirtschaftliche Nutzung sowie massive Verbauung wurde damals in dieser Landschaftseinheit als Minderung der Schönheit der Landschaftszone beschrieben.

Innerhalb der Landschaftszone befindet sich das Plangebiet im Landschaftsbildraum Ackerplatte zwischen Ahrenshoop und Wustrow.

Im Einzelnen stellt sich die Situation im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wie folgt dar:

Landschaftsbildqualität

Im Allgemeinen wird die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnitts anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt (ADAM/NOHL/VALENTIN 1986). Hierbei ist wichtig hervorzuheben, dass diese Bewertungen aus dem Jahre 1994 stammen. Jedoch hat sich in der Umgebung des Plangebiets sehr wenig verändert, sodass von derselben Bewertung ausgegangen werden kann.

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt.

Die Landschaft zwischen dem Saaler Bodden und dem Stettiner Haff zeichnet sich durch eine bemerkenswerte Vielfalt und Eigenart aus, die sich in mehreren Dimensionen des Landschaftsbildes widerspiegelt. Das Relief zeigt eine moderate Bewegtheit mit sanften Höhenunterschieden, die durch die Küstennähe und die glaziale Prägung der Region bedingt sind. Diese topografische Struktur erzeugt subtile Kontraste und eine abwechslungsreiche Formensprache, die dem Landschaftsbild eine ruhige, aber differenzierte Dynamik verleiht.

Besonders hervorzuheben ist die kleinteilige Nutzungsmatrix, die durch eine hohe Wechselhäufigkeit zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen, Feuchtgebieten, Wäldern und offenen Wasserflächen geprägt ist. Diese Nutzungsvielfalt trägt wesentlich zur visuellen und funktionalen Differenzierung der Landschaft bei und schafft ein Mosaik aus naturnahen und kultivierten Räumen.

Die Raumgliederung wird durch eine Vielzahl linearer, punktueller und räumlich wirksamer Elemente bestimmt. Dazu zählen u. a. Schilfgürtel, Baumreihen, Einzelgehöfte, kleine Ortschaften sowie die strukturgebenden Wasserläufe und Boddenränder. Diese Elemente erzeugen eine klare Gliederung und verleihen der Landschaft sowohl Tiefe als auch Orientierung. Insgesamt ergibt sich ein vielschichtiges Landschaftsbild, das durch seine naturräumliche Komplexität und kulturelle Prägung eine hohe ästhetische und ökologische Wertigkeit besitzt.

Die Eigenart ist anhand eines Vergleichs mit der historischen Eigenart (maßgeblich ist hier der Zeitpunkt vor dem Einsetzen der Industrialisierung der Landwirtschaft, d.h. etwa Mitte bis Anfang des vorigen Jahrhunderts) zu bewerten.

Die Landschaft besitzt eine ausgeprägte Eigenart, die sich durch ihre besondere naturräumliche und kulturelle Prägung auszeichnet. Ihre Einzigartigkeit ergibt sich aus

der Kombination von flachen Boddengewässern, ausgedehnten Feuchtgebieten, Mooren, Schilfgürteln und kleinteiligen Kulturlandschaften. Diese Formen sind in ihrer Ausprägung und räumlichen Dichte innerhalb des betrachteten Raumes selten und verleihen der Region ein unverwechselbares Erscheinungsbild.

Die Unersetzbarkeit dieser Landschaft liegt in der spezifischen Wechselwirkung natürlicher Gegebenheiten – wie Relief, Wasserhaushalt und Vegetation – mit historisch gewachsenen Nutzungsformen. Die Entstehung und heutige Ausprägung der Landschaft sind eng mit der traditionellen Bewirtschaftung, der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung und der naturräumlichen Ausstattung verbunden. Dieses Zusammenspiel hat eine charakteristische Landschaftsform hervorgebracht, die nicht beliebig reproduzierbar ist.

Die Typik der Region wird maßgeblich durch diese Landschaftsform bestimmt. Die Boddenküste mit ihren flachen Gewässern, die mosaikartige Struktur aus Feuchtwiesen, Schilf und Gehölzen sowie die eingebetteten Siedlungen prägen das Bild und die Identität des Raumes. Diese Merkmale sind wesentlich für die landschaftliche Charakteristik und tragen zur Wiedererkennbarkeit und zum regionalen Selbstverständnis bei.

Die Naturnähe der Landschaft ist in hohem Maße gegeben und spiegelt sich insbesondere in der Vegetationsstruktur wider. In weiten Teilen entspricht die Vegetation weitgehend der potenziellen natürlichen Vegetation, insbesondere in den ausgedehnten Feuchtgebieten, Bruchwäldern und Schilfzonen. Diese Übereinstimmung deutet auf eine geringe anthropogene Überformung und eine hohe ökologische Integrität hin.

Auch hinsichtlich der Ursprünglichkeit zeigt sich ein bemerkenswerter Erhaltungsgrad historischer Kulturlandschaftsstrukturen, wie sie etwa um 1850 bestanden. Die kleinteilige Parzellierung, die traditionelle Nutzung von Wiesen und Weiden sowie die weitgehend erhaltene Siedlungsstruktur mit Einzelhöfen und kleinen Dörfern tragen zur Kontinuität der Kulturlandschaft bei und verleihen ihr eine hohe historische Authentizität.

Die Flora und Fauna der Region ist durch eine ausgeprägte Artenmannigfaltigkeit gekennzeichnet. Besonders in den Übergangsbereichen – etwa in Saumgesellschaften zwischen Wald und Offenland oder zwischen Schilf und Wasser – finden sich zahlreiche spezialisierte und teils gefährdete Arten. Diese hohe Biodiversität unterstreicht die naturschutzfachliche Bedeutung der Landschaft und macht sie zu einem wertvollen Lebensraum im norddeutschen Tiefland.

Zusätzlich bewertet die IWU von 1994 die Schönheit des Landschaftsbildraumes. Die Schönheit der Landschaft entfaltet sich in einer harmonischen Verbindung von natürlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung. Die Nutzungen – von extensiver Landwirtschaft über naturnahe Feuchtgebiete bis hin zu kleinen Siedlungsstrukturen – fügen sich stimmig in das Landschaftsbild ein. Es entsteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzung und Natur, das weder überformt noch monoton wirkt.

Zäsuren im Landschaftsbild, etwa durch Ortschaften oder Nutzungsgrenzen, sind in ihrer Wirkung zurückhaltend und gut eingebettet. Die Dörfer liegen meist in landschaftlich

geschützten Lagen, oft durch Gehölze oder Geländekanten eingefasst, sodass sie sich organisch in die Umgebung einfügen. Auch die Übergänge zwischen verschiedenen Nutzungsformen – etwa von Wiesen zu Schilfgürteln oder von Feldern zu Waldrändern – sind weich und fließend gestaltet, was die visuelle Kohärenz der Landschaft stärkt.

Die Maßstäblichkeit der Landschaftsstrukturen ist nachvollziehbar und logisch aufgebaut. Die räumliche Ordnung erlaubt eine gute Orientierung, sowohl in der offenen Landschaft als auch in den Übergangszonen. Wege, Gewässerläufe und Vegetationsstrukturen folgen natürlichen Linienführungen und unterstützen die Lesbarkeit des Raumes. Insgesamt entsteht ein Landschaftsbild von hoher ästhetischer Qualität, das durch seine ruhige Gliederung und die sensible Einbindung menschlicher Elemente überzeugt.

All diese Bewertung ergeben eine daraus abgeleitete Schutzwürdigkeit, die als hoch einzustufen ist.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung keine maßgebliche Beeinträchtigung dieser Qualitäten verursacht. Die Eingriffe erfolgen in einem Maßstab, der sich in die bestehende kleinteilige Struktur der Landschaft einfügt und weder die visuelle Kohärenz noch die funktionale Gliederung des Raumes wesentlich verändert.

Die geplante Nutzung steht in einem stimmigen Verhältnis zur umgebenden Kulturlandschaft und lässt keine dominanten Zäsuren erwarten. Die Einbindung in bestehende Wege-, Vegetations- und Siedlungsstrukturen gewährleistet eine Maßstäblichkeit, die mit der regionalen Typik und Orientierung vereinbar ist. Auch die naturräumlichen Elemente bleiben durch die lageangepasste Planung weitgehend unberührt.

Insgesamt kann prognostiziert werden, dass durch die geringe Größe und die landschaftsangepasste Ausgestaltung des Vorhabens keine relevante Einschränkung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Die Eigenart und Schönheit der Region bleiben erhalten, und die neue Nutzung fügt sich in die gewachsene Struktur ein, ohne deren Charakter zu überformen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich vorgesehen.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen sind im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden. Über ggf. im Plangebiet vorhandene Bodendenkmale liegen

derzeit keine Informationen vor. Daher ist nicht auszuschließen, dass bisher unentdeckte schutzwürdige Objekte vorhanden sind.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wenn während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der/die Entdecker:in, der/die Leiter:in der Arbeiten, der/die Grundeigentümer:in sowie zufällige Zeug:innen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe als gering zu bewerten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen.

2.8 Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen.

a) Ausgangssituation

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Wohnbebauung befindet sich in östlicher, südlicher und nördlicher Richtung in unmittelbarer Nähe. Nach Osten sind eine lineare Feldhecke sowie ein Graben im Bereich der Straße vorhanden. Diese Gehölzbestände haben eine sichtverschattende Wirkung für die Ortslage.

Erreichbarkeit und Ausstattung für die Feierabend- und Naherholung

Im Plangebiet sind keine Wege vorhanden, die für die Nah- und Feierabenderholung nutzbar sind. Das Umfeld des Plangeltungsbereichs weist Wege auf, die von Erholungssuchenden genutzt werden können, die durch die Nähe zum Meer und zum Saaler Bodden sehr attraktiv sind.

Immissionen

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzung gegenüber Emissionen (z.B. Verkehrs- oder Gewerbelärm) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können. Da im Plangebiet bisher keine Wohnbebauung vorhanden ist, ist die Empfindlichkeit gegenüber Emissionen als gering einzustufen.

Das Plangebiet grenzt auch künftig an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Maßgebliche Schallemissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Landesstraße 21. Die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms bilden die Verkehrsdaten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern (LS M-V) vom 18. Februar 2025. An der Zählstelle „1640 0610“ der Landesstraße 21 wurde für das Jahr 2023 eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.023 Kfz / 24 h erfasst. Davon entfallen 155 Kfz / 24 h auf den Schwerverkehr / Lkw-Anteil, das entspricht 2,57 %. Da in der Verkehrsprognose für Mecklenburg-Vorpommern 2030 eine rückläufige Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens prognostiziert wird, werden die Verkehrsdaten der Zählstelle als ausreichend zugrunde gelegt.

Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung ergeben tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) einen längenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A)/m von 79,3 und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) von 71,7.

Da im Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung zulässig sein soll, sind Immissionsorte in zwei Höhenlagen anzusetzen. Für eine Berechnung auf der sicheren Seite wird die Höhe der Geschossdecke für das Erdgeschoss mit 3,5 m angesetzt. Bei einer Etagenhöhe von 2,8 m beträgt die Höhe der Geschossdecke für das Obergeschoss 6,3 m. Da die L21 die einzige relevante Schallquelle darstellt, werden alle Immissionsorte für Einzelpunktberechnungen auf der Landesstraße zugewandten Grenze des Baufelds angeordnet.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen an der zur Landesstraße gewandten Seite des Baufeldes am Tag zwischen 58 dB(A) und 60 dB(A) und in der Nacht zwischen 51 dB(A) und 52 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete wird am Tag im Erdgeschoss um bis zu 4 dB und im Obergeschoss um bis zu 5 dB überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert im Erdgeschoss um 6 dB und im Obergeschoss um 7 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird am Tag im Bereich des Erdgeschosses eingehalten und im Obergeschoss um 1 dB überschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert im Erdgeschoss um 2 dB und im Obergeschoss um 3 dB überschritten.

Für die Dimensionierung eines passiven Schallschutzes wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018, 7.2, ermittelt. Dieser wird nach dem Verfahren

nach Verfahren DIN 4109-2:2018 4.4.5.3 ermittelt. Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnung des Außenlärmpegels bei freier Schallausbreitung sind der Unterlage selbst zu entnehmen. Es wird die Verwendung der Darstellung für das Obergeschoss empfohlen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung der Flächen weitergeführt werden. Das Schutzgut Mensch würde sich wie bislang weiterentwickeln.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bauphase

Während der Bauzeit kann es im Plangebiet zu einer erhöhten Geräuscentwicklung infolge des Anlieferverkehrs und der Bautätigkeit kommen. Deren Wirkungen werden jedoch von der Lärmkulisse der benachbarten Landesstraße überlagert. Außerdem befinden sich keine empfindlichen Bereiche wie Wohnnutzungen oder für Erholungszwecke attraktive Flächen angrenzend an das B-Plangebiet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit anlagebedingten Auswirkungen vom Plangebiet ausgehend ist nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen vom Plangebiet ausgehend ist nicht zu rechnen.

Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird am Tag im Bereich des Erdgeschosses eingehalten und im Obergeschoss um 1 dB überschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert im Erdgeschoss um 2 dB und im Obergeschoss um 3 dB überschritten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um trotz der Überschreitungen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen, sind städtebaulich und baugestalterisch geeignete Maßnahmen zu treffen. Insbesondere empfiehlt sich:

- Anordnen der Grundrisse: Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sollen durch eine konsequente Grundrissorientierung auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Räume mit geringerer Lärmsensibilität (Küche, Bad, Abstellräume) können zur Straße hin ausgerichtet werden.
- Wo eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen an Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel 45 dB(A) überschreitet, für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2028 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Straßenverkehr abgewandten Seite belüftet werden können. Die

Lüftungseinrichtungen sollen das entsprechend den Außenlärmpegeln erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht herabsetzen.

- Passive Schallschutzmaßnahmen: Bei straßenseitigen Aufenthaltsräumen ist eine schallgedämmte Fensterkonstruktion vorzusehen, die den maßgeblichen Innenpegel nach DIN 4109 sicherstellt.
- Außenwohnbereiche: Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wie Terrassen und Balkonen, ist nach ihrer jeweiligen Lage und bestimmungsgemäßen Nutzung festzustellen. Als schutzbedürftige Außenwohnbereiche gelten u.a. Terrassen und unbebaute Grundstücksflächen, sofern diese z.B. als Spielplatz, Sitzplatz oder Garten genutzt werden. Diese sollten vorzugsweise auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Nicht schutzbedürftig sind z.B. Vorgärten, die zur Dekoration des Anwesens bepflanzt werden und nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen.

2.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in deutlichem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkende Wirkungen ist im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

2.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben

Im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Vorhaben geplant.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist demnach nicht vorhanden.

2.11 Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff. BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die

im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung und ggf. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen Mecklenburg-Vorpommerns sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft die Beeinträchtigungen aller betroffenen Schutzgüter auszugleichen. Dazu zählen insbesondere der Boden als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts sowie das Schutzgut „Pflanzen“ als Träger der biologischen Vielfalt. Der Boden erfüllt zentrale Funktionen wie Wasser- und Nährstoffspeicherung, Filterwirkung und Lebensraum für Bodenorganismen. Pflanzen sichern die Vegetationsstruktur, die Artenvielfalt und die Stabilität ökologischer Prozesse.

Die Kompensation dieser Schutzgüter ist verpflichtend, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes dauerhaft zu erhalten. Im Folgenden werden die erforderlichen Kompensationsansätze für Boden und Vegetation zusammengeführt und tabellarisch dargestellt.

In Kapitel 2.3 wurde bereits die Herleitung des Kompensationsumfangs für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung aufgeführt.

Vollversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 multipliziert, teilversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,2. Für Flächen, die bereits teilversiegelt sind und in eine Vollversiegelung überführt werden, wird ein Faktor von 0,3 angewendet.

Im vorliegenden Fall sind folgende Flächen zu berücksichtigen:

Tab. 9: Ausgleich Versiegelung

Flächenart	Flächen- größe in m²	Zulässige Versiegelung	Versiegelung im Bestand in m²	Eingriffs- größe in m²	Kompensations- faktor	Ausgleichs- erfordernis in m²
WA GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung	6.781	0,45	0	3.052	0,5	1.525
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	888	1	0	888	0,5	444
Verkehrsfläche (Bestand)	318	1	318	0	0,5	0
Landwirtschaftliche Fläche	491	0	0	0	0	0
Grünflächen (öff. & priv.)	3.243	0	0	0	0,5	0
Geltungs- bereich	11.720					
Neuversiegelung				3.940		
Ausgleichsbedarf gesamt						1.969

Tab. 10: Ausgleich Biotoptypen

Kompensationserfordernis	9.014 m ²
Kompensationsflächenäquivalent Maßnahme 2.21	2.795 m ²
Noch abzugeltendes Kompensationserfordernis	6.219 m²

Tab. 11: Multifunktionaler Ausgleichsbedarf gesamt

Ausgleichsbedarf Boden	1.969 m ²
Ausgleichsbedarf Pflanzen	6.219 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt	8.188 m²

Es ist geplant den ausstehenden Ausgleichsbedarf von **8.188 m²** über Ökokonto-Maßnahmen zu erbringen.

Weitere Informationen folgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Artenschutz

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fledermäuse

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen

Begründung: Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Vermeidungsmaßnahme V 2 Brutvögel

Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und dem 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen

dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01. März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Vermeidungsmaßnahme V 3 Brutvögel

Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

CEF - Maßnahme E 1 Zug- und Rastvögel

Pflanzung einer mittelfristig blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Immissionsschutz

Um trotz der Überschreitungen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen, sind städtebaulich und baugestalterisch geeignete Maßnahmen zu treffen. Insbesondere empfiehlt sich:

- Anordnen der Grundrisse: Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sollen durch eine konsequente Grundrissorientierung auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Räume mit geringerer Lärmsensibilität (Küche, Bad, Abstellräume) können zur Straße hin ausgerichtet werden.
- Wo eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen an Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel 45 dB(A) überschreitet, für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2028 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Straßenverkehr abgewandten Seite belüftet werden können. Die Lüftungseinrichtungen sollen das entsprechend den Außenlärmpegeln erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht herabsetzen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen: Bei straßenseitigen Aufenthaltsräumen ist eine schallgedämmte Fensterkonstruktion vorzusehen, die den maßgeblichen Innenpegel nach DIN 4109 sicherstellt.

- Außenwohnbereiche: Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wie Terrassen und Balkonen, ist nach ihrer jeweiligen Lage und bestimmungsgemäßen Nutzung festzustellen. Als schutzbedürftige Außenwohnbereiche gelten u.a. Terrassen und unbebaute Grundstücksflächen, sofern diese z.B. als Spielplatz, Sitzplatz oder Garten genutzt werden. Diese sollten vorzugsweise auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Nicht schutzbedürftig sind z.B. Vorgärten, die zur Dekoration des Anwesens bepflanzt werden und nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen.

3 Prüfung von Planungsalternativen

Erarbeitung des Konzeptes

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Grünstrukturen entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Niehäger Straße. In der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene Bebauung aus großformatigen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben, welche sich vornehmlich entlang der Niehäger Straße befinden, sowie kleinteiligen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.

Variante A – Doppelhausorientierte Bebauung

Diese Variante bot jeweils spezifische Vorteile, etwa eine klare Typisierung oder eine großzügige Grundstücksgestaltung. Sie wurden jedoch im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt, da sie hinsichtlich der sozialen Durchmischung und Flächeneffizienz nicht alle Zielsetzungen der Bauleitplanung gleichermaßen erfüllte.

Variante B – Einfamilienhausdominierte Bebauung

Auch diese Variante stellte attraktive Wohnformen dar und wurde mit Blick auf die Nachfrage nach Einfamilienhäusern geprüft. Letztlich zeigte sich jedoch, dass eine stärkere Mischung der Wohnformen eine bessere städtebauliche Integration und eine flexiblere Nutzung des Plangebietes ermöglicht.

Gewählte Variante C – Gemischte Wohnnutzung

Variante C wurde als besonders ausgewogen bewertet. Sie vereint unterschiedliche Wohnformen und ermöglicht eine vielfältige Nutzung des Plangebietes. Die Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern fördert eine soziale Durchmischung, schafft Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und nutzt die Fläche effizient. Zudem erlaubt die Anordnung der Gebäude eine gute Erschließung, eine harmonische Einbindung in die Umgebung und eine flexible Freiraumgestaltung.

Die Entscheidung für Variante C erfolgte auf Grundlage einer ganzheitlichen Bewertung der städtebaulichen, sozialen und funktionalen Aspekte und stellt eine tragfähige

Grundlage für die weitere Bauleitplanung dar. Dieses Konzept entspricht der städtebaulichen Dichte des historischen Dorfkernes und schafft so eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung des geplanten Wohngebietes. Die Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

4 Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange

4.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle können auf Planebene noch nicht belastbar benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) vermieden werden.

Im vorliegenden Fall würde möglicherweise durch den späteren Rück- oder Umbau der aktuell geplanten Bebauung Abfälle entstehen, die jedoch nicht dem Planvollzug des Bebauungsplanes zuzuordnen sind, da sich diese planunabhängig im Rückbau der Gebäude begründen.

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

4.2 Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bauleitplanes keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Der im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Standort mit der erforderlichen Erschließung und die dauerhafte Versiegelung von Fläche verursachen keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die in Folge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse werden unter Ansatz der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort berücksichtigt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE (1991) und dessen Weiterentwicklung bzw. an den Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Bewertung von Biotoptypen (LUNG 2013 und MLU 2018). Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Tiere orientiert sich an MARKS et al. 1992, AG BODENKUNDE 1982 und BUNDESVERBAND BODEN 1999 sowie an den Beurteilungen durch die jeweiligen Fachgutachter und an den in den Fachgutachten zugrunde gelegten Vorschriften bzw. fachlichen Grundsätzen, z.B. die Anlehnung an FRÖLICH & SPORBECK (2010). Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an ADAM, NOHL, VALENTIN (1986). Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Stand 2018)“.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-,

Bundesbodenschutz und Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eventuell infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt und eine Reaktion darauf ermöglicht werden.

Die Überwachung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Zu nennen sind hier insbesondere die in der Artenschutzprüfung zu ergänzenden Vermeidungsmaßnahmen.

Hierzu gehören z.B. Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Des Weiteren hat gemäß § 4c das Monitoring auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 und von externe Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 zu überwachen.

Es wird empfohlen während und nach Beendigung der Baumaßnahmen und im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, ob die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden und eine plankonforme Nutzung der Flächen erfolgt.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

7 Referenzliste der Quellen

ADAM, K. / NOHL, W. / VALENTIN, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Erläuterungsbericht zu einem Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen)

AG BODENKUNDE (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung

BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (1999): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung

BÜRO FÜR INGENIEURPHYSIKALISCHE MESSUNGEN GmbH (2025): Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“ in 18347 Ahrenshoop OT Niehagen

FRASE (2025): Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, Artenschutzfachbeitrag

FRÖHLICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern

IWU – Ingenieurbüro Wasser und Umwelt (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern

KARTENPORTAL UMWELT MV (2025): Zugriff zwischen September und Dezember 2025 unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021): Vermeidung von Vogelverlust an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (MLU) 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

MARKS et al. (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2025): Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Bestand Biotop- und Nutzungstypen

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2025): Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Bebauungskonzept

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2025): Gemeinde Ahrenshoop, Baulückenkartierung

RÖSSLER et al. (2022): Vogelkollisionen an Glas vermeiden – Merkblätter für die Vogelschutzpraxis