

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage
GVBe-0112/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ i. V. m. der 9. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung vom 04-2026

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Madlen Naski	<i>Datum</i> 11.05.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	08.06.2026	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	11.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplan Nr.23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ i. V. m. der 9. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung 04-2026.

1. Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.06.2025 von der Gemeindevertretung Benz gefasst.

Das Plangebiet (siehe Übersichtsplan) befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortsausganges Neppermin, unmittelbar an der Bundesstraße B 111. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.000 qm.



Übersichtsplan: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ (ohne Maßstab) rot umrandet, Quelle: GeoPortal.MV

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: von den Flurstücken 202 und 203 (Bundesstraße B 111) der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Nordosten: von dem Flurstücke 198 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.

Im Südosten: von dem Flurstücke 200 der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Südwesten: von dem Flurstücke 201 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.

2. Umweltprüfung

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

In der Begründung/Umweltbericht zum Vorentwurf wird auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auf Schutzgebiete (BNatSchG) sowie Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) eingegangen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrages beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten

Die Ausführungen dienen als Grundlage für die Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll durch die Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

4. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Benz mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

5. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

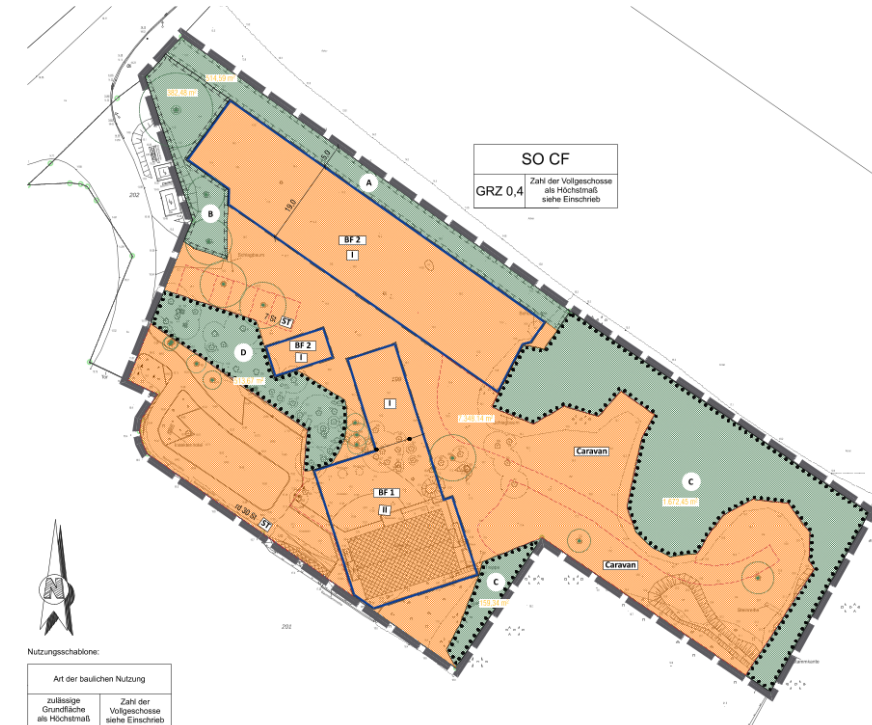
Anlage/n

1	260415 Neppermin BP23 PlanzVorentwurf (öffentlich)
2	260415 Neppermin BP23 BegrVorentwurf (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Benz	11						

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111" i. V. m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz - Vorentwurf -

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	§ 4 BauNVO
Sondergebiet Caravanning und Freizeit		
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	§ 19 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß		
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) 2 BauGB	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB	§ 23 (3) BauNVO
Baugrenzen		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Flächen A und B	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen C und D	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB	
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB	

TEXT TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Caravanning und Freizeit SO Cf festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind zulässig:

1. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Standplatzanlage für Caravans und Wohnmobile,
2. ein Gebäude mit Räumen für Verwaltung, Sport und Freizeit, Gastronomie, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume,
3. Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 50 qm,
4. ein Außenpool,
5. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Terrassen für die Außengastronomie mit Überdachung,
7. eine Wohnung für Betriebspersonal.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt

1. durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
2. die Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Außenplattform bis zu einer Tiefe von maximal 1,25 m vor die jeweilige Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegensteht. Alleseitig umlaufende Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher zu bepflanzen. Es ist ein Strauch (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe) auf 1 m² zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Liste der zu pflanzenden Sträucher:

Südbuche	Roter Hartnagel
Cornus sanguinea	Kornelrösche
Cornus mas	Haselnuß
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Gemeiner Spindelstrauch
Euonymus europaea	Faulbaum
Fraxinus alnus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenrösche
Lonicera xylosteum	Schneeball
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Stachelbeere
Ribes sardiacrispa	Hundsrose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa corymbifera	Weinrose
Rosa rubiginosa	Filz-Rose
Rosa tomentosa	Salweide
Salix caprea	Chr-Weide
Salix aurita	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

Die Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B ist als Wildblumenwiese herzustellen mit Regio Saatgut anzulegen. Die Saatgutmischung hat aus 50% Kräutern und 50% Gräsern zu bestehen. Es ist eine extensive Pflege (max. 2-schürige Mahd) zu gewährleisten.

Die Befestigung der Caravanstellplätze [Caravan] sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugentreppchen, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

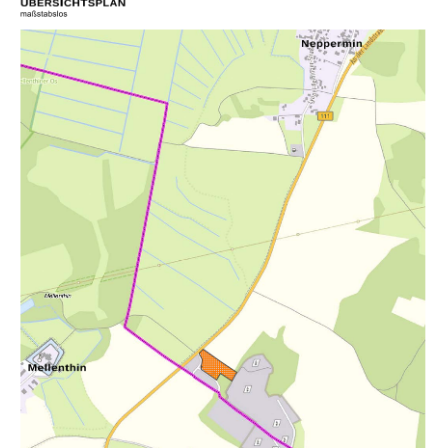
2.2 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In dem Sondergebiet sind 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 cm umfassende Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Sieheiche
Salix alba	Silbweide
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus glabra	Bergulme
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus laevis	Flatterulme
Prunus sylvestris	Kiefer
Ulmus carpiniifolia	Feldulme
Quercus petraea	Traubeneiche

ÜBERSICHTSPLAN



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 28) sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LSBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 344), und §§ 99 und 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom September 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung von die Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111" i. V. m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. D1. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2025 angeordnet. Der Aufhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2025 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Udedomer Amtsblatt" und zusätzlich am 18.06.2025 auf der Website des Amtes Usedom Süd unter www.amtesud.de ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Udedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4 Abs. 4 BauGB am auf der Website des Amtes Usedom Süd unter www.amtesud.de ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr	und	von 15.30 Uhr	bis 18.00 Uhr
Montag bis Mittwoch	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr			
Donnerstag	von 13.30 Uhr	bis 18.00 Uhr			

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

5. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

6. Der katastralmäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

..... (öfötl. best. Vermessungsingenieur)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgesetzt.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt auslegen zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Udedomer Amtsblatt" ortsüblich gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 K (M-V) und weiter auf Fälligkeit und Eröffnung von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Benz
Amt Usedom Süd

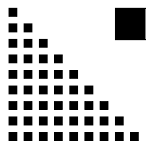
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111" i. V. m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz VORENTWURF

..... Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
 Siemsenstraße 25 | 17459 Ostseebad Kosowor - Insel Usedom
 Tel.: +49 (0)38375 20804 | Fax: +49 (0)38375 20805
 www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Entstammt:	Melddat:	Bilddat:	CAD-Name:
1:500	07.00/08.40	2004(9) Neppernin BP23 Vorentwurf_Planz.pln	
Planstand:	04.2025		

Gemeinde Benz
Der Bürgermeister
c/o Amt Usedom Süd
Markt 7
17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-Mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678
info@buero-wallmann.de www.buero-wallmann.de

April 2026

Inhalt

0.	Vorbemerkung.....	6
I	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	6
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	7
3.	Geltungsbereich.....	7
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
5.	Bestandssituation	9
6.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	9
7.	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 23.....	10
7.1	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	10
8.	Erschließung	13
9.	Grünordnerische Festsetzungen	14
9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
9.2	Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
9.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
10.	Kapazitäten	16
II.	UMWELTBERICHT	17
11.	Einleitung.....	17
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	17
11.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	18
11.3	Bedarf an Grund und Boden	20
11.4	Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	20
12.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	28
12.1	Schutzgut Tiere	29
12.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	32
12.3	Schutzgut biologische Vielfalt.....	35
12.4	Schutzgut Fläche	36
12.5	Schutzgut Boden	36
12.6	Schutzgut Wasser.....	37
12.7	Schutzgut Luft.....	39
12.8	Schutzgut Klima	39

12.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	40
12.10	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	40
12.11	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	42
12.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
13.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	44
13.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	44
13.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotop	46
13.3	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	48
13.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	49
13.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49
13.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	50
13.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	51
13.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	51
13.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	52
13.10	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	53
13.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	54
13.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55
13.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	55
13.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	56
13.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	57
13.16	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	57
13.17	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	57
13.18	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	57
13.19	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	58
13.20	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	58
13.21	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	58
13.22	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	59
14.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	59
15.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	64
15.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	65

15.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	67
15.3	Eingriffsermittlung gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg- Vorpommern (HzE)	57
16.	Zusätzliche Angaben	73
16.1	Beschreibung der technischen Verfahren.....	73
16.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	73
17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	74

0. Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf dient der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Flurstück und das darauf befindliche Gebäude wurden in den vergangenen Jahren zu verschiedenen Zwecken gewerblich genutzt. Die letzte Nutzung wurde 2024 aufgegeben. Danach fand ein Eigentümerwechsel statt.

Durch die Eigentümer und zugleich Vorhabenträger ist nun eine Wiedernutzung der Fläche als Caravanplatz mit Sport- und Freizeitangeboten vorgesehen. Geplant sind z.B.:

- eine Standplatzanlage mit 15-20 großzügigen Standplätzen für Caravans und Wohnmobile, ergänzt mit 4-5 kleinen Ferienhäusern (sog. „Tiny-Houses“),
- zwei Padel-Tennisplätze,
- ein Außenpool mit Bar,
- eine Sauna,
- ein Hauptgebäude mit Sport- und Gemeinschaftsräumen, Co-Working-Spaces, Sanitäreanlagen, Verwaltung, Gastronomie und einer Personalwohnung.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Flurstück ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B111 sehr gut erreichbar. Für die bestehende Zufahrt über das Flurstück 202 liegt das Überfahrtsrecht vor. Für den Stellplatzbedarf sind auf dem Grundstück ausreichende Flächen vorhanden.

Mit der Entwicklung des Gebietes wird eine langjährig gewerblich genutzte und jetzt brach liegenden Fläche wiedergenutzt. Mit dem Vorhaben wird das ganzjährige Freizeitangebot vor allem für die jüngere Generation - sowohl der Urlaubsgäste als auch der Einheimischen – deutlich verbessert.

Da sich die geplanten Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden, ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die Zielstellung der Gemeinde Benz umzusetzen.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Die Gemeindevertretung Benz hat die Aufstellungsbeschlüsse für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 23 am 05.06.2025 gefasst.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind:

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird im Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz aufgestellt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 199, Flur 3 der Gemarkung Neppermin. Die Fläche befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortsausganges Neppermin, unmittelbar an der Bundesstraße B 111. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.500 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: von den Flurstücken 202 und 203 (Bundesstraße B 111) der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Nordosten: von dem Flurstücke 198 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.

Im Südosten: von dem Flurstücke 200 der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Südwesten: von dem Flurstücke 201 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.



Abb. 1: Luftfoto, der Geltungsbereich ist rot umrandet (Quelle GeoPortal M-V) - ohne Maßstab

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Innerhalb des Plangebietes der 9. Änderung sind Bodendenkmale gekennzeichnet.

Die Darstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden sich nicht in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

5. Bestandssituation

Das Plangrundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Benz/Ortsteil Neppermin an der Bundesstraße B 111. Für die bestehende Zufahrt über das Flurstück 202 liegt das Überfahrtsrecht vor.

Südwestlich angrenzend liegt die Betriebsstätte Neppermin der ALBA Nord GmbH, die auch die für die östlich angrenzenden Deponieflächen zuständig ist. Diese Deponieflächen sind mit Fotovoltaik-Anlagen vollflächig bestückt. Weiterhin befindet sich dort der Wertstoffhof Neppermin der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald)

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Flächen Abfall dargestellt.

Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet selbst ist bebaut mit einem ursprünglich als Verwaltungsgebäude für den Entsorgungsbetrieb genutzten Gebäude. Später wurde dieses Gebäude als Diskothek und zuletzt als “Kunsthause Neppermin” mit Vollgastronomie betrieben. Die letzte Nutzung wurde 2024 aufgegeben, seitdem steht das Gebäude leer und das gesamte Grundstück liegt brach.

6. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern gehört die Gemeinde Benz zu den Ländlichen Räumen. Sie ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus, Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landespflege ausgewiesen.

In Kapitel 4.6 Tourismusedwicklung und Tourismusräume heißt es hier:

- (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Wirtschaftsfaktor Tourismus
- (2) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)

Die Gemeinde Benz auf Usedom gehört gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern zu den ländlichen Räumen und ist als Nahbereich dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Gemeindefläche ist als Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum gekennzeichnet.

In den Tourismusräumen hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Weiter heißt es unter dem Programmpunkt 3.1.3. (14):

In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allerdings sollte in Naturräumen die Erhöhung der Qualität von Camping- und Wohnmobilplätzen Vorrang vor der Vergrößerung der Quantität haben. Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten. Bestehende Plätze sind landschafts- sowie bedarfsgerecht, entsprechend den nationalen Standards auszubauen. Die Bewirtschaftung der Camping- und Wohnmobilplätze sollte umweltgerecht erfolgen. Es sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten

Im Rahmen der Planungsanzeige landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vor (15.01.2026). Darin heißt es:

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Dementsprechend sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen.

Eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen touristischen Angebote in einem Tourismusentwicklungsraum ist dazu geeignet, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP). Insbesondere saisonverlängernde Maßnahmen wie Kultur-, Sport-, und Wellnessangebote können einen effektiven Beitrag dazu leisten.

Mögliche planerische Konflikte zu der benachbarten Deponie sowie zu benachbarten gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 23

7.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Nachnutzung der gewerblichen Brache und die Entwicklung einer Freizeitanlage mit Caravan- und Wohnmobilstellplätzen. Aufgrund der Lage abseits der Tourismusschwerpunkte entlang der Küste ist ein besonderes Konzept geplant, das auf der Insel Usedom in dieser Art noch nicht besteht. Novum und sportliches Highlight sind zwei Paddel-Tennisplätze. Umgesetzt werden soll zugleich auch die Idee des mobilen, unabhängigen Arbeitens in Verbindung mit sportlichem Ausgleich in einer landschaftlich besonderen Region.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein städtebauliches Konzept (siehe Abb. 2)

Im Zentrum der Anlage steht das Hauptgebäude (ehemals „Red House“). Diese Gebäude soll, soweit es der bauliche Zustand ermöglicht, erhalten bleiben. Bei erheblichen Mängeln ist jedoch am gleichen Standort ein Ersatzneubau vorgesehen. In diesem Gebäude sollen die Sport- und Gemeinschaftsräume,

eine Sauna mit Saunagarten im Außenbereich, Sanitäranlagen, Verwaltungsräume und eine Personalwohnung untergebracht werden. Außerdem werden hier individuelle Arbeitsplätze (sog. Co-Working-Spaces) und Seminarräume angeboten. Die Gebäudekubatur des Bestandsgebäudes wird im Wesentlichen erhalten - auch bei einem gg. erforderlichen Ersatzneubau – und durch einen eingeschossigen Anbau an der Nordseite ergänzt. In diesem Anbau werden Flächen für ein Bistro/Cafe und eine Bar untergebracht. Angegliedert an das Gebäude ist eine große Terrasse und ein Außenpool, der bei Nichtbenutzung mit einer Abdeckung versehen werden kann.

Nördlich und östlich des Gebäudes sind die Standplätze für Caravans und kleine Ferienhäuser (sog. Tiny-Houses) angeordnet. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind 15-20 großzügige Standplätze für Caravans (Wohnwagen) und Wohnmobile sowie 4-5 Tiny-Houses vorgesehen. Die zwei Padel-Tennisplätze als Freifieldanlage werden im Bereich der Plangebietszufahrt betrieben, auch um sie von der Bundesstraße aus gut sichtbar zu machen. Perspektivisch soll auch die Errichtung einer Zwei-Feld-Halle mit einer Größe von 600 bis 700 qm und einer Höhe von mind. 6 m möglich sein. PkW-Stellplätze für Besucher werden im Bereich des heutigen versiegelten Parkplatzes untergebracht. Der Parkplatz wird durch Ladesäulen für Elektrofahrzeuge komplettiert.

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt über die vorhandene Straße auf dem Flurstück 202. Hierfür liegt ein Überfahrtsrecht vor.

Als Zielgruppe für die beschriebene Anlage sind insbesondere jüngere Nutzer aus allen Regionen angesprochen, die (mobiles) Arbeiten und Urlaub verbinden wollen, aber auf jeden Fall auch Einheimische und Tagestouristen aus der Umgebung, die die Sport- und Freizeitangebote buchen können.

Die Art der baulichen Nutzung für dieses Baugebiet wird als Sondergebiet für Caravaning und Freizeit SO CF (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sollen sein:

1. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Standplatzanlage für Caravans und Wohnmobile,
2. ein Gebäude mit Räumen für Verwaltung, Sport und Freizeit, Gastronomie, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen,
3. Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 50 qm,
4. ein Außenpool,
5. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Terrassen für die Außengastronomie mit Überdachung,

7. eine Wohnung für Betriebspersonal.

Das städtebauliche Konzept (Abb. 2) sieht für die o.g. zulässigen Nutzungen Nrn. 1., 2., 5., 6. und 7. den Erhalt des zweigeschossigen Hauptgebäudes mit einem eingeschossigen Anbau an der nördlichen Seite bzw einen Ersatzneubau an gleicher Stelle vor.

Nach jetzigem Planungsstand sind 15-20 Caravanstandplätze und 4-5 kleine Ferienhäuser mit maximal 50 qm Grundfläche möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

1. durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit einer GRZ von 0,4 und
2. die Zahl der Vollgeschosse entsprechend Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Baugrenze festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Außentreppen bis zu einer Tiefe von maximal 1,25 m vor die jeweilige Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegensteht. Allseitig umlaufende Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.

im Zuge des Genehmigungsverfahrens konkret nachgewiesen. Auf der geplanten Stellplatzanlage an der südlichen Grundstücksgrenze sollen außerdem vier öffentliche Schnellladesäulen errichtet werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Für die einzelnen Flächen werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB getroffen, die im Umweltbericht Abschn. 13. ff. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Abschnitt 15.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen empfohlen werden und die gleichzeitig der Durchgrünung des Gebietes und dem Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes dienen:

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **A** sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher zu bepflanzen. Es ist ein Strauch (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe) auf 1 m² zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Liste der zu pflanzenden Sträucher:

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung **B** ist als Wildblumenwiese herzustellen mit Regiosaatgut anzulegen. Die Saatgutmischung hat aus 50%

Kräutern und 50% Gräsern zu bestehen. Es ist eine extensive Pflege (max. 2-schürige Mahd) zu gewährleisten.

Die Befestigung der Caravanstellplätze **[Caravan]** sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9.2 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25.a BauGB)

In dem Sondergebiet sind 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 qm unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus glabra	Bergulme
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus laevis	Flatterulme
Pinus sylvestris	Kiefer
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Quercus petraea	Traubeneiche

9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche mit Pflanzbindung C

Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste Bäume mit einem Stammumfang von 16 -18 cm und der Pflanzliste Sträucher der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe jeweils im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Feldgehölzes als Sichtschutz entsteht. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen zugelassen werden. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

Fläche mit Pflanzbindung D

Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste Bäume mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen zugelassen werden. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nachzupflanzen.

10. Kapazitäten

Nach dem jetzigen Planungsstand wird mit folgenden Kapazitäten gerechnet:

Ferienhäuser max. 50 qm:	4-5
Caravanstandplätze:	15-20
Gastronomie:	rd. 150 Sitzplätze (innen und außen)

II UMWELTBERICHT

11. Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, 2018) werden die mittelbaren Beeinträchtigungen, die von einem Gewerbegebiet ausgehen, auf einen Wirkungsbereich von 50 m (Wirkbereich I) veranschlagt. Dementsprechend werden die Biotoptypen innerhalb dieses Radius erhoben und auch die faunistische Erfassung zum Schutzgut Tiere erstreckt sich auf den Geltungsbereich inklusive eines 50-m-Radius.

Bei allen weiteren Schutzgütern bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 10.500 m² großes Gebiet in der Gemeinde Benz, Ortsteil Neppermin. Vorgesehen ist, an dem Standort ca. 1 km südwestlich des Ortsausgangs Neppermin ein Sondergebiet für Caravanning und Freizeit zu entwickeln.

Dem städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für die Bebauungsplanung darstellt, ist zu entnehmen, dass eine Anlage mit 15-20 großzügigen Standplätzen für Caravans und Wohnmobile entwickelt werden soll. Ergänzt werden soll dieses Angebot durch 4-5 kleine Ferienhäuser (sogenannte „Tiny Houses“).

Außerdem ist vorgesehen, in den Außenanlagen zwei Padel-Tennisplätze, einen Außenpool mit Bar und eine Sauna zu integrieren.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Brache, die bis zum Jahr 2024 für verschiedene Zwecke gewerblich genutzt wurde. Das noch vorhandene Bestandsgebäude diente ursprünglich als Verwaltungsgebäude für einen Entsorgungsbetrieb. Später wurde dieses Gebäude als Diskothek und zuletzt als „Kunsthaus Neppermin“ mit Vollgastronomie nachgenutzt. Nach Aufgabe sämtlicher Nutzungen steht das Gebäude leer. Dieses Gebäude soll (wenn die bauliche Substanz dies zulässt) erhalten bleiben. Vorgesehen ist hier Sport- und Gemeinschaftsräume unterzubringen. Außerdem sind eine Sauna mit Saunagarten, Sanitäranlagen, Verwaltungsräume und eine Personalwohnung geplant. Zusätzlich sollen individuelle Arbeitsplätze (sogenannte Coworking-Spaces) und Seminarräume angeboten werden.

Um an diesem Standort die Planungsideen entwickeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da die Flächen des Plangebietes planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind und eine den Planungszielen entsprechende Bebauung und Nutzung auf der Grundlage des § 35 nicht zulässig ist.

Zudem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz die Flächen als gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Dies würde der angestrebten Entwicklung ebenfalls entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde soll deshalb im 9. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren auf die Planung abgestimmt werden. Dies wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.06.2025 die entsprechenden Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

11.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ liegt im Gemeindegebiet von Benz. Die Gemeinde befindet sich auf der Insel Usedom. Sie wird vom Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom verwaltet und liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von knapp 25 Quadratkilometern von der Halbinsel Cosim im Westen bis zum Gothensee im Osten, inmitten des Naturparks Insel Usedom. Es besteht aus den sechs Ortsteilen Balm, Benz, Labömitz, Neppermin, Reetzow und Stoben.

Der Ortsteil Neppermin erstreckt sich entlang des Ufers des Nepperminer Sees, einer Bucht im östlichen Teil des sogenannten Achterwassers. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der B 111. Bei Neppermin handelt es sich um einen Siedlungsteil, der sich zwischen den Ortschaften Pudagla und Mellenthin befindet. Der Ostseestrand liegt in ca. 7 km nördlicher Richtung. Das Seebad Bansin befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Der ca. 10.500 m² große Geltungsbereich liegt außerhalb der Siedlung Neppermin, aber ebenfalls direkt an der B 111. Er ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südlich angrenzend befindet sich die Betriebsstätte Neppermin der ALBA Nord GmbH, einer Umschlagstation für Hausmüll und Verpackungsabfälle, aber auch für Stoffe wie Asbest und künstliche Mineralfasern. Die ALBA Nord GmbH betreibt auch die östlich angrenzende ehemalige Deponiefläche, die mit Photovoltaikanlagen bestanden ist. Weiterhin befindet sich dort der Wertstoffhof Neppermin der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Vorgesehen ist im Geltungsbereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Caravanning und Freizeit (SO CF) festzusetzen. Die Zulässigkeit der Anlagen wird so formuliert, dass die Planungsabsichten vollständig abgebildet werden können.

Neben der Art der Nutzung wird das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,4 bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenze umschließt die Kubatur des Bestandsgebäudes. Vorgesehen ist, das Gebäude zu erhalten und umzubauen. Sollte dies aufgrund der baulichen Substanz nicht möglich sein, wird ein Neubau mit denselben Ausmaßen errichtet. Ergänzt werden soll das Gebäude durch einen eingeschossigen Anbau an der Nordseite. In diesem Anbau werden Flächen für ein Bistro / Café und eine Bar untergebracht. Angegliedert an das Gebäude sind eine große Terrasse und ein Außenpool.

Durch verschiedene Grünfestsetzungen werden die Umweltbelange berücksichtigt:

- Festgesetzt wird eine Mindestbegrünung auf den Sondergebietsflächen im Geltungsbereich.
- Es werden Altbäume und Feldgehölzbestand über eine Erhaltungsbindung gesichert.
- Die nördliche Grenze wird über eine Fläche zum Anpflanzen begrünt.
- Es soll eine Wildblumenwiese angelegt werden.

- Die festgesetzten Caravanstellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien **herzustellen.**

11.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 1,05 ha.

Derzeit ist vorgesehen den gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet festzusetzen.

Mit den Flächenanteilen für die Grünfestsetzungen ergeben sich aus dem Vorentwurf folgende Größen:

Fläche	Größe in m ²
Planungsgebiet gesamt	10.590,67
Sondergebiet SO	7.348,14
Fläche A (Grünfläche Hecke)	514,59
Fläche B (Grünfläche Blühwiese)	382,48
Fläche C (Erhalt Feldgehölze)	1.855,85
Fläche D (Erhalt Altbäume)	610,42

11.4 Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz² (BNatSchG) und das Mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V³). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der

² Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

³ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret liegt unter folgenden Voraussetzungen kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitert § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Für die Gemeinde Benz gelten die allgemeinen Baumschutzbestimmungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, da keine eigene Baumschutzsatzung der Gemeinde vorliegt. Der Baumschutz richtet sich nach dem Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)⁴ 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 solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. dB(A) und in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50(A) dB(A). Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden,

⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)⁵ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte. Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.⁶

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁷ liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes 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. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern⁸ enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden Leitlinien und

⁵ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

⁶ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

⁷ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

⁸ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen. Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, bzw. zum Usedomer Hügel- und Boddenland.

Folgende Aussagen werden durch das Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich getätigt:

- Textkarte 1 Naturräumliche Gliederung: Usedomer Hügel- und Boddenland
- Textkarte 3 Landnutzung: Grünland
- Textkarte 8: innerhalb von Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung
- Karte 1b Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft: „mittel bis hoch“ (Bewertungsstufe 2).
- Karte 3 Grundwasserpotential: Grundwasserneubildung Klasse 3 (hohe Bedeutung, durchschnittliche Versickerung des Niederschlags 15-20 %) sowie für das nutzbare Grundwasserangebot die Klasse 4 (sehr hohe Bedeutung, > 10.000 m²/d).
- Die Karte 4 Landschaftsbildpotential: „hoch bis sehr hoch“
- Karte 6 Ziele und Maßnahmen der Erholungsvorsorge: Bereich mit guter Eignung des naturräumlichen Natur- und Landschaftserlebens
- Karte 7 Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung: „besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion“

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VG)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VG) 2009⁹ fortgeschrieben.

Im GLRP werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

- Das Plangebiet wird der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland mit der Landschaftseinheit Insel Usedom zugeordnet (Karte 1).

⁹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_vp_download.htm

- Karte 2 gibt die heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) an. Folglich wird der Geltungsbereich dem „Waldmeister-Buchenwald“ (M30) zugeordnet.
- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Karte 3) wird für den Geltungsbereich mit hoch beschrieben. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird für den Planraum ebenfalls als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ angegeben (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Teilbewertung: Schutzfunktion der Deckschichten) (Karte 6), gibt für den Untersuchungsraum einen „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit an (Schutzfunktion ungünstig)“ an.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Für die Gemeinde Benz liegt derzeit kein Landschaftsplan vor.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Benz liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gewerbliche Baufläche (siehe folgende Abbildung) ausgewiesen.

Laut FNP befinden sich im Geltungsbereich Bodendenkmalflächen, bei welchen grundsätzlich kein Eingriff gestattet ist, bzw. ein Eingriff nur nach Antrag erfolgen darf.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Es ist vorgesehen den FNP im Parallelverfahren zu ändern.

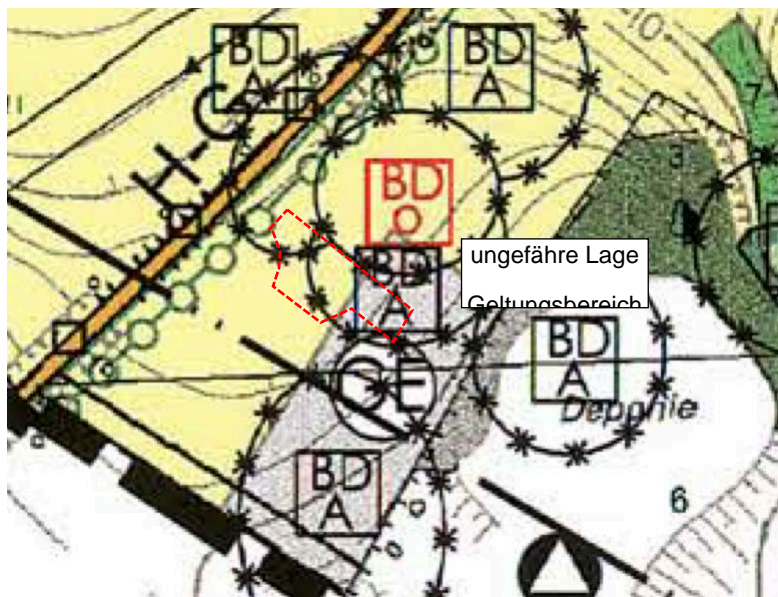


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz von 2006 mit der ungefähren Lage des Geltungsbereiches

12. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) ist u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

Im Folgenden wird die Umweltsituation gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB dargestellt.

Naturraum

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“. Diese ist von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen und Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt. Die Untereinheit bildet die Insel Usedom. „Usedom, durch den Peenestrom vom Festland getrennt, besitzt eine Vielfalt an landschaftlichen Formen. Ein buntes Mosaik aus Wäldern, Seen, vermoorten Niederungen, Äckern und Wiesen, Strandwall- und Dünenlandschaften prägt die östlichste Insel Deutschlands. Der Küstenverlauf ist ebenfalls vielfältig, jedoch steht einer verhältnismäßig ausgeglichenen Außenküste eine stark gegliederte und zerlappende Küstenlinie landseitig gegenüber. Zahlreiche kleinere und größere Buchten kennzeichnen diesen Küstenverlauf. Insgesamt ist die Küste durch ein Wechselspiel von Steilufern und breiten Sandstränden gekennzeichnet.“¹⁰

Historische Entwicklung

Erstmals namentlich erwähnt wurde Neppermin im Jahr 1254 unter dem Namen „Nepirim“. Der Ortsname ist slawischen Ursprungs und hat eine Bedeutung wie „(Ort an) stehenden Gewässern“ (Lage am Achterwasser). Das einstige Rittergut wurde durch Feuer und Sturmfluten mehrmals zerstört und anschließend wieder aufgebaut.

¹⁰ <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/usedom-und-ostvorpommersche-kueste>

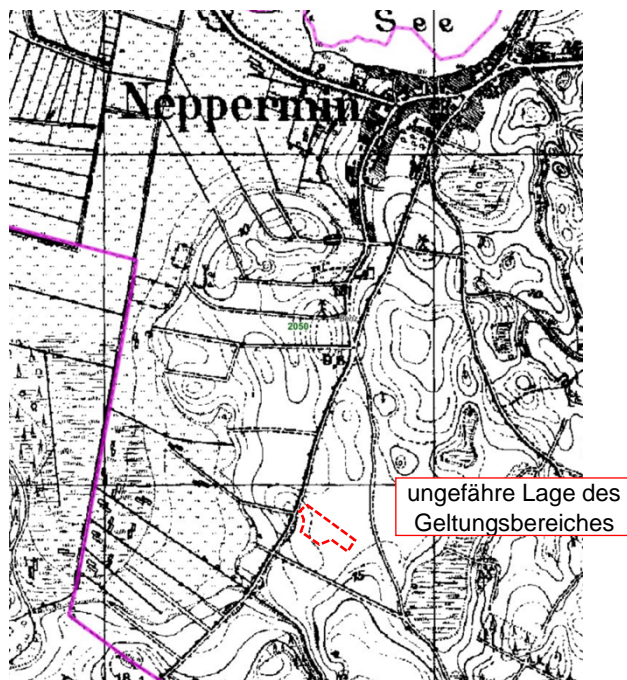


Abbildung 2: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern um 1900

Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich der Tourismus und Neppermin wurde zu einem beliebten Reiseziel. Die Infrastruktur wurde erweitert und eine 300 m lange Uferpromenade am Nepperminer See angelegt. 2004 wurde die Gemeinde Neppermin dann in die Gemeinde Benz integriert.¹¹

12.1 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich ist im Jahr 2025 eine faunistische Erfassung mit Erstellung eines Artenschutzbeitrages durch einen Fachgutachter durchgeführt worden.¹² Diese orientiert sich an den Kartierstandards der HzE, Anlage 2 „Tierartenerfassung“. Hier wurde für die vorhandene Gewerbefläche eine Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Als Betrachtungsraum wurde der Geltungsbereich inklusive eines 50-m-Radius untersucht.

Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt. Eine ausführliche artenschutzrechtliche Analyse findet in Kapitel 4 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ statt.

Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte anhand der Revierkartierungsmethode von u. a. BIBBY et al. (1995). Die Kartierungen wurden mittels Fernglas und Spektiv vollzogen und artspezifisch nach SÜDBECK et al. (2005) erfasst.

¹¹ <https://www.usedom-infoweb.de/loddin.htm>

¹² Jens Berg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Bebauungsplan Caravanstellplatz etc. An der Landstraße 1, 17429 Neppermin“ 13.11.2025

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 26 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen jedoch um Nahrungsgäste bzw. Brutvögel, die sich im 50-m-Radius befinden. Innerhalb des Plangebietes wurde die Amsel und die Dorngrasmücke als Brutnachweise festgestellt. Ein Brutverdacht besteht für die Klappergrasmücke.

Alle drei Arten sind sowohl deutschlandweit als auch in Mecklenburg-Vorpommern nicht gefährdet.

Weitere Brutvogelarten wurden außerhalb des Geltungsbereiches, überwiegend in Gehölzen (z. B. Nachtigall, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Buchfink), kartiert. Nördlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf der Ackerfläche ein Revier der Feldlerche mit Brutzeitfeststellung. Zudem traten Nahrungsgäste wie der Bluthänfling, der Feldsperling oder das Rotkehlchen innerhalb des Geltungsgebietes auf (s. folgende Abbildung). An den vorhandenen Gebäuden wurden keine Lebensstätten festgestellt.

Folgende Tabelle stellt eine Übersicht der kartierten Vögel dar.

Tab. 1: Erfassungsergebnisse der Brutvogelkartierung

Vogelart	März	April	Mai 1	Mai 2	Juni	Juli	Status					
							Plangebiet			Umfeld		
Amsel	-	SB	SB	RV	RV	aN	1xBN	NG	-	-	-	1xBZF
Bachstelze	-	-	-	SB	RV	SB	-	NG	-	-	1xBV	-
Blaumeise	SB	-	SB	RV	RV	aN	-	-	-	-	-	1xBZF
Bluthänfling	-	-	-	-	SB	SB	-	NG	-	-	NG	-
Buchfink	SB	SB	aN	SB	RV	aN	-	NG	-	-	1xBV	-
Buntspecht	SB	-	-	-	-	SB	-	-	-	-	NG	-
Dorngrasmücke	-	-	-	aN	RV	RV	1xBN	-	-	-	NG	-
Elster	-	-	-	-	-	SB	-	NG	-	-	NG	-
Feldlerche	SB	RV	RV	RV	RV	RV	-	-	-	-	-	1xBZF
Feldsperling	-	SB	-	SB	SB	-	-	NG	-	-	NG	-
Goldammer	SB	-	aN	RV	RV	SB	-	NG	-	-	1xBV	-
Grünfink	-	-	-	aN	aN	-	-	NG	-	-	-	1xBZF
Hausrotschwanz	-	-	-	-	SB	SB	-	NG	-	-	-	1xBZF
Klappergrasmücke	-	-	-	RV	RV	aN	-	1xBV	-	-	NG	-
Kohlmeise	SB	aN	SB	aN	aN	SB	-	-	-	-	-	1xBZF
Mäusebussard	SB	SB	SB	SB	SB	SB	-	NG	-	-	NG	-
Mönchsgrasmücke	-	-	-	RV	RV	SB	-	-	-	-	NG	-
Nachtigall	-	-	aN	aN	aN	aN	-	-	-	-	-	1xBZF

Vogelart	März	April	Mai 1	Mai 2	Juni	Juli	Status					
							Plangebiet			Umfeld		
Nebelkrähe	SB	SB	SB	SB	SB	SB	-	NG	-	-	NG	-
Rotkehlchen	aN	aN	aN	aN	-	-	-	-	-	-	NG	-
Rotmilan	SB	SB	SB	SB	SB	SB	-	NG	-	-	NG	-
Ringeltaube	SB	SB	SB	SB	SB	SB	-	NG	-	-	-	1xBZF
Star	-	-	-	-	-	SB	-	NG	-	-	NG	-
Stieglitz	-	-	-	SB	SB	SB	-	NG	-	-	NG	-
Zaunkönig	aN	aN	aN	RV	aN	-	-	-	-	-	1xBV	-
Zilpzalp	-	-	-	aN	-	-	-	-	-	-	NG	-

Beobachtung: RV = Revierverhalten (z.B. singendes/balzendes Männchen, Paare, Nistmaterial oder Futter tragender, warnender Altvogel), aN = akustischer Nachweis, SB = Sichtbeobachtung

Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZF = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, Ü = Überflug

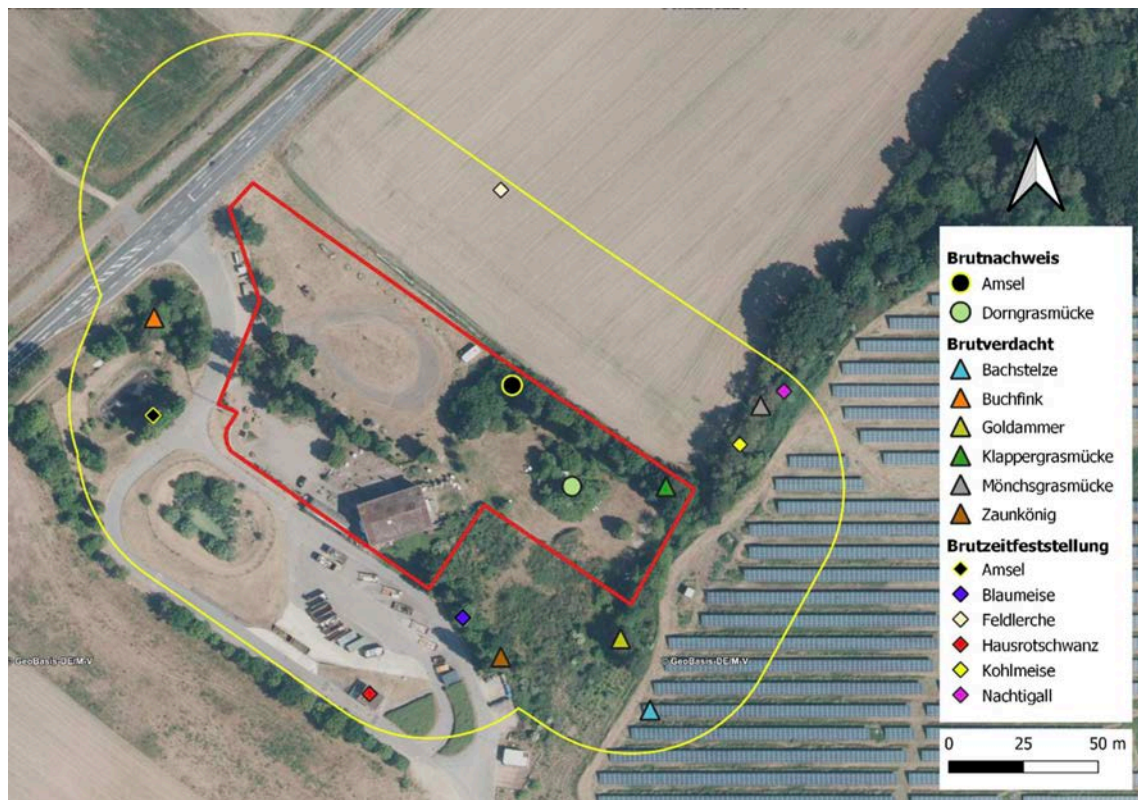


Abbildung 3: Brutnachweise, Brutverdacht und Brutzeitfeststellungen im Plan- (rot) und Untersuchungsgebiet (gelb)

Fledermäuse

Im Mai, Juni und Juli 2025 wurde die Erfassung der Fledermäuse mittels Detektoraufnahmen und einem Batcorder vollzogen. Mittels Lautanalyse konnte eine Artbestimmung stattfinden. Quartiersstrukturen wurden ebenfalls mittels Ein- und Ausflugbeobachtungen untersucht.

Die Bestandsgebäude wurden auf ihr Quartierspotential für Fledermäuse untersucht. Es wurden keine Lebensstätten festgestellt. Der Geltungsraum wird als Jagdhabitat genutzt. Die Arten der Gattung *Pipistrellus* (Zwergfledermaus i. w. S.) und der Große Abendsegler konnten nachgewiesen werden.

Amphibien

Die Erfassung der Amphibien wurde ab März 2025 an vier Terminen durchgeführt. Methoden wie das Verhören, Sichtbeobachtungen und Keschern sowie das Aufstellen von Fangzäunen und Bodenfallen kamen hierbei zum Einsatz. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Amphibien nachgewiesen. In dem westlichen Umgriff des Plangebietes konnten Grünfrösche (vermutlich Teichfrösche) nachgewiesen werden.

Reptilien

Mittels Sichtbeobachtungen und dem Einsatz eines Fernglases wurden potentielle Habitate ab April 2025 bei vier Erfassungsdurchgängen untersucht. Zudem wurden künstliche Verstecke ausgebracht und kontrolliert.

Mit einer einmaligen und kurzzeitigen Beobachtung konnte dadurch eine nicht sicher bestimmbare Eidechse gesichtet werden. Es ist jedoch aus gutachterlicher Sicht ein Vorkommen von Wald- wie auch Zauneidechsen grundsätzlich möglich.

Weitere Tierarten

Das Vorkommen weiterer geschützter Tierarten wurde nicht festgestellt und kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

12.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Biotoptypenplan wurde anhand einer Begehung im Februar 2026 erarbeitet. Die Einstufung des Bestandes erfolgt gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern.¹³ Eine zeichnerische Darstellung befindet sich als Bestandsplan im Anhang. Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

¹³ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein mittlerweile brach gefallenes Grundstück. Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein Gebäude, welches ehemals als Kunsthaus Neppermin („das rote Haus“) betrieben wurde.

Dementsprechend gestalten sich die Außenanlagen. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich die aus Rasengittersteinen gepflasterte Zufahrt zum Gelände (teilversiegelter Pfad, Rad- und Fußweg, Biotop-Code 14.7.1). Direkt der Zufahrt zugeordnet liegt eine ebenfalls aus Rasengittersteinen hergestellte Parkplatzanlage (ebenfalls als Pfad, Rad- und Fußweg, Biotop-Code 14.7.2 eingestuft). An Zufahrt und Parkplatz befinden sich Zierstrauchpflanzungen, die in Zierrasenflächen wachsen und stark beschnitten sind (Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten, Biotop-Code 13.2.2).

Die Zufahrt führt direkt auf das Gebäude und geht dort in einen gepflasterten Fußweg über (versiegelter Rad- und Fußweg, Biotop-Code 14.7.2). Vor dem Haus befinden sich große Kiesflächen. Angenommen wird, dass diese ursprünglich bepflanzt waren und eventuell auch zum Aufstellen von Kunstwerken gedient haben könnten (Ziergarten, Biotop-Code 13.8.4).

Zu den Außenanlagen gehört ebenfalls eine Wendeschleife im nördlichen Geltungsbereich (Wirtschaftsweg, nicht versiegelt, Biotop-Code 14.7.5). Sie befindet sich inmitten von großflächigen Zierrasenflächen (artenarmer Zierrasen, Biotop-Code 13.3.2), die auch weite Teile des übrigen Grundstücks einnehmen.

Zwischen Wendeschleife und Grundstückszufahrt befinden sich diverse Einzelbäume, die vermessungstechnisch mit Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen wurden (vgl. Baumliste Anlage 1). Der Unterwuchs besteht ebenfalls aus artenarmen Zierrasen. Zwischen den Bäumen stehen verschiedene Ziersträucher, die, wie bereits bei der Zufahrt beschrieben, stark beschnitten sind.

Der rückwärtige Geltungsbereich gestaltet sich naturnäher mit einem aus Baum- und Straucharten bestehenden Feldgehölz. Der Bestand besteht aus Baumarten wie dem Spitz-Ahorn, Birken, Eschen oder Feld-Ahorn, überwiegend bzw. den Aspekt prägend wachsen jedoch Säulenpappeln innerhalb des Bestandes. Die teilweise sehr dichte Strauchschicht besteht aus einem Gemisch aus heimischen Arten (Haselnuss, Hartriegel, Liguster) durchsetzt mit nicht heimischen Arten (Kirschlorbeer). Obwohl auch ein hoher Anteil an nicht heimischen Gehölzen in dieser Fläche wächst, wurde die Fläche insgesamt insbesondere mit den recht hohen Anteil an Haselnusssträuchern als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (Biotop-Code 2.2.1) eingestuft. Diese Feldgehölze setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches in westliche, vor allem aber nördliche und südliche Richtung weiter fort. Hier befinden sich kaum noch Säulenpappeln innerhalb der Pflanzung.

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegen befindet sich eine Photovoltaikanlage (Biotop-Code: 14.10).

Südlich angrenzend erstreckt sich die Betriebsstätte Neppermin der ALBA Nord GmbH (Biotop-Code: 14.10.2) mit großen versiegelten Flächen für die Bereitstellung der Container für die Müllentsorgung. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 111 und parallel dazu die Erschließung für den Geltungsbereich und zum Wertstoffhof. Auf dem dortigen Grundstück befindet sich ein naturfernes Stillgewässer (Biotop-Code: 5.6), welches mit Weidengebüsch (Biotop-Code: 6.6.6) umgeben ist. Ein weiteres Gewässer liegt zwischen der B 111 und der Zufahrt.

Der Umgriff besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, welche im Norden direkt an den Geltungsbereich angrenzt (Sandäcker, Biotop-Code: 12.1.1) und ansonsten Wertstoffhof und Geltungsbereich großflächig umschließt.

Folgende Tabelle listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Wirkungsbereich) vorkommenden Biotoptypen auf:

Tab. 2: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

Code	Kürzel	Biotoptyp	
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen			
2.1.2	BLM	mesophiles Laubgebüsch	Umgriff
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	
2.7	BB	Einzelbaum Laubbaum / Nadelbaum	
5. Stehende Gewässer			
5.6	SY	naturfernes Stillgewässer	Umgriff
6. Biotope der Ufer			
6.6.6	VSX	standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	Umgriff
10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen			
10.1.6	RHU	Neophyten-Staudenflur	
12. Ackerbiotope			
12.1.1	ACS	Sandacker	Umgriff
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche			
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	
13.3.2	PER	artenarmer Zierrasen	
13.8.4	PGZ	Ziergarten	
14. Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen			

Code	Kürzel	Biotoptyp	
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg (teilversiegelt)	
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (aber stark verfestigt)	
14.7.5	OVL	Straße	
14.10.5	OSS	sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (hier: Photovoltaik)	Umgriff

Geschützte Biotope

Die Gehölzstrukturen im nordwestlichen Grundstücksteil werden als Feldgehölze eingestuft. Feldgehölze können unter bestimmten Voraussetzungen zu den nach § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen gezählt werden. Dabei sind Feldgehölze kleinflächige, nicht lineare Baum- und Strauchbestände in der offenen Landschaft mit einer Größe von 100 m² bis maximal 20.000 m². Sie sind in der Regel von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Zudem können Feldgehölze Reste eines früher größeren Waldes darstellen.¹⁴ Diese Kriterien würden auf die Feldgehölze im Geltungsbereich zutreffen. Sie grenzen an Waldflächen im Norden und sind von Ackerflächen umgeben.

Allerdings handelt es sich bei den hier vorliegenden Feldgehölzen in ihrer Artenzusammensetzung um sehr stark beeinträchtigte, verfremdete Gehölzbestände mit einer Vielzahl von Ziergehölzen in der Strauchschicht und Säulenpappeln in der Baumschicht. Dementsprechend kann hier nicht von einem Schutzstatus als geschütztes Biotop ausgegangen werden.

Das im Umgriff liegende mesophile Laubgebüsch mit einem Bestand u. a. aus Wildrosen und Ginster ist als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG zu betrachten.

12.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietsystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis geprägt. Auf der Ebene der kommunalen

¹⁴ Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope in Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2003

Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein brach gefallenes Gelände mit einem Bestandsgebäude, Parkplatz und Zierrasenflächen. Im östlichen Geltungsbereich ist es durch eine eher geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet. Im nordwestlichen Geltungsbereich befinden sich Gehölzflächen, welche als strukturreicher bezeichnet werden können. Hier konnten drei Brutvogelarten festgestellt werden: Amsel und Dorngrasmücke sowie ein Brutverdacht für die Klappergrasmücke. Weitere wertgebende Tierarten wurden bei der Kartierung nicht gefunden.

12.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von 10.500 m² ein und erstreckt sich über das Flurstück 199, Flur 3 der Gemarkung Neppermin.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Bestandsgebäude, das zuletzt als „Kunsthause Neppermin“ mit Gastronomie betrieben wurde. Des Weiteren ist eine Fläche westlich des Bestandsgebäudes als Zufahrtsstraße und Wendeschleife versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Bestandsversiegelung nimmt einen Anteil von rund 13 %.

Die weiteren Flächenanteile sind unversiegelt und mit unterschiedlichen Vegetationstypen bestanden. Der Geltungsbereich ist durch seine Lage an der Bundesstraße B 111 gut angebunden. Die Erschließung ist über eine Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 202 (für das ein Überfahrtrecht vorliegt) gesichert.

12.5 Schutzgut Boden

Die Insel Usedom ist Teil eines Endmoränenbogens, dessen Fortsetzung Richtung Osten die Insel Wollin ist. Die Moräne entstand an der Stirn des zurückschmelzenden skandinavischen Eises der Weichseleiszeit vor etwa 15.000 Jahren. Die Schmelzwässer flossen nach Süden in einen Eisstausee, der das Stettiner Haff bildet. Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen¹⁵.

Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern „Bodengesellschaften“ sind im Bereich des Geltungsbereiches Sand-, Kies-, Lehm-Braunerde, Parabraunerde und Kolluvisol (Kolluvialerde) vorhanden. Diese haben sich aus den Endmoränen und den Gebieten mit starkem Relief (z. T. gestaucht) mit geringem Wassereinfluss entwickelt.

Aufgrund der Nutzung ist ein Großteil der vorhandenen Böden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

¹⁵ <https://de.wikipedia.org/wiki/Usedom#Geologie>

Moore sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Für das Plangebiet liegen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Bohrprofile vor, die über das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern abgerufen werden können. Dabei befindet sich eine Bohrung innerhalb des südlichen Geltungsbereiches.

Folgendes Schichtenverzeichnis liegt vor:

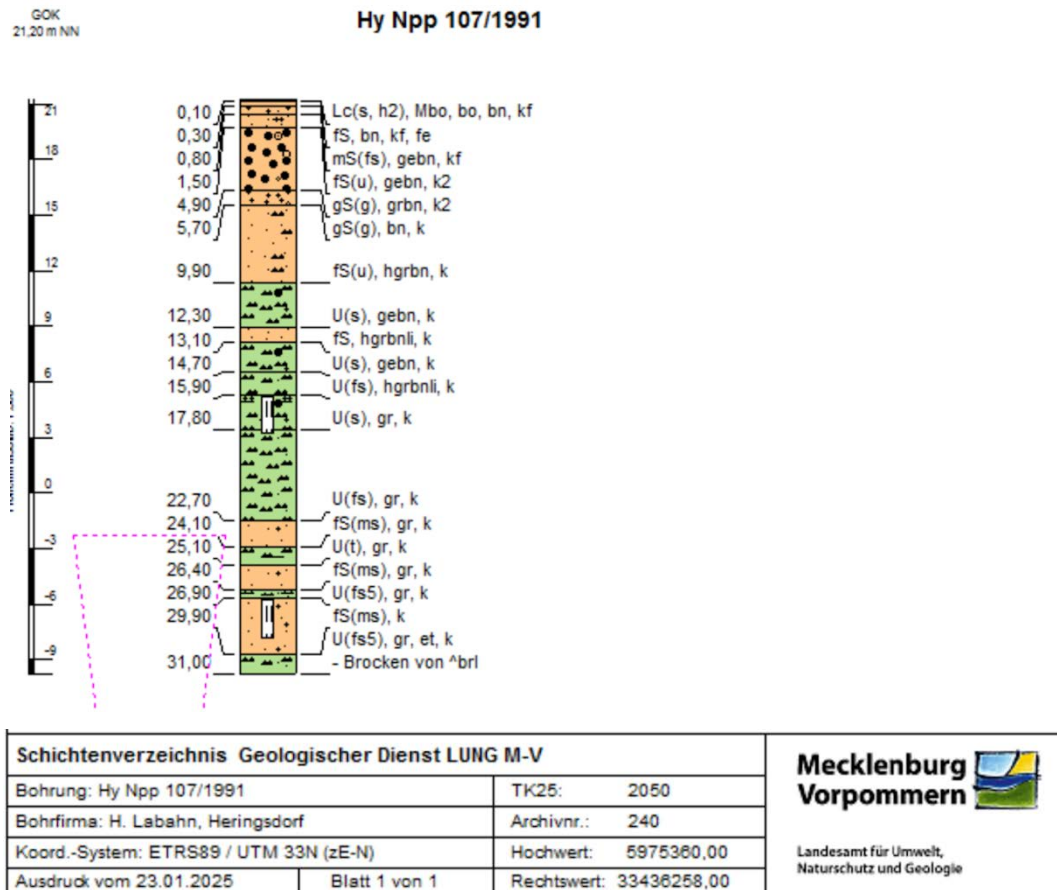


Abbildung 4: Schichtenverzeichnis westlich des Geltungsbereiches

Altlasten

Nach derzeitigem Stand befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

12.6 Schutzgut Wasser

Gewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Es befindet sich ein Fließgewässer nördlich des Untersuchungsraumes, etwa 240 m entfernt.

Auf dem Nachbargrundstück befinden sich zwei naturferne Teichanlagen.

Grundwasser

Das Kartenportal Umwelt M-V stellt für den westlichen Geltungsbereich einen mittleren Grundwasserflurabstand von >5 - 10 m dar.

Der östliche Bereich des Planraumes wird als Niedermoor beschrieben.

Die Grundwasserneubildung ist mit rd. 227,5 mm/a hoch (Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung des Direktabflusses).

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes Usedom (ID: 9657) beginnt rund 1,8 km südwestlich vom Geltungsbereich. Östlich des Planraumes befindet sich die Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes Ahlbeck (ID: 9660) in 5,4 km Entfernung.

Überschwemmungsgebiet

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 400 m südöstlich von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis, HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen). Hochwasser mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet nicht (s. folgende Abbildung).

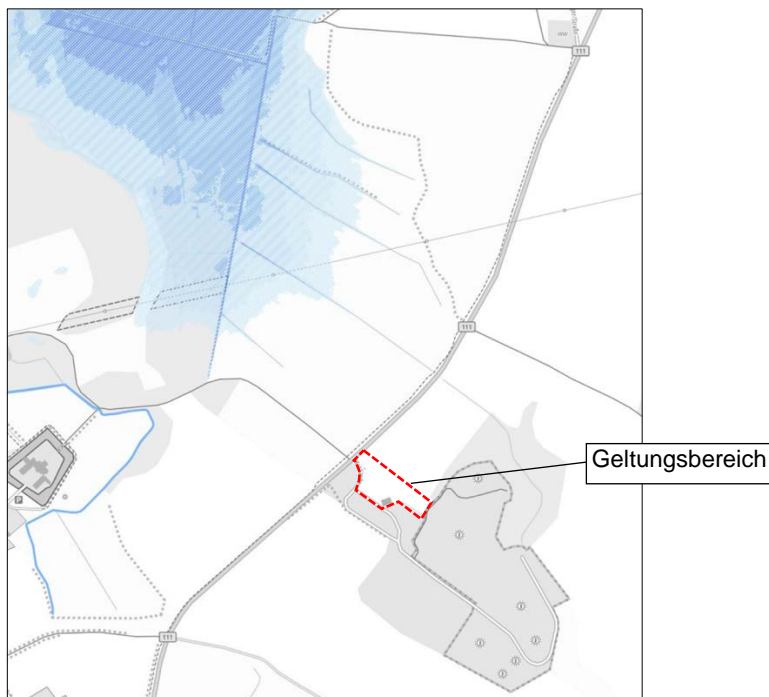


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches, hellblau (geringe Wahrscheinlichkeit) bis dunkelblau (hohe Wahrscheinlichkeit)

12.7 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen über das übliche Maß hinaus sind nicht bekannt. Die wesentlichen Emittenten von Luftschadstoffen in der Planungsregion sind vor allem der Hausbrand in den Wintermonaten, die Landwirtschaft mit Geruchsemissionen in der Umgebung von Großviehanlagen und Staubeentwicklung während der Erntesaison sowie der Straßenverkehr, insbesondere auf der B 111.

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.¹⁶

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM₁₀- und die NO₂-Konzentration von 40 µg/m³ nicht überschritten werden.
- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

In ca. 22 km Entfernung Luftlinie befindet sich in Wolgast die Messstation Oberwallstraße östlich der Innenstadt, die die städtische und verkehrsnaher Situation abbildet. Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) wurden innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet.

12.8 Schutzgut Klima

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt.¹⁷

Im unmittelbaren Küstenstreifen wird das lokale Klima zusätzlich durch die Land-Seewind-Zirkulation beeinflusst, die durch den Druckausgleich zwischen dem Land und großen Wasserkörpern entsteht. Dieser lokale Seewind kann sich bis zu 20 km landeinwärts auswirken. Die Effekte wären an einer Außenküste stärker ausgeprägt. Durch die Binnenlage vermischen sich hier verschiedene klimatische Einflüsse.

Die Jahresmitteltemperatur in Neppermin liegt bei 9,7 °C, der Jahresniederschlag bei ca. 746 mm¹⁸. Neppermin liegt gemäß GLRP VG (2009) in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt bezeichnet wird.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief beeinflusst. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die

¹⁶ <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

¹⁷ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009.

¹⁸ Climate-Data.org

Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Die offenen unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches zählen zu den klimatisch günstigeren Bereichen. Eine Kaltluftproduktion findet hier statt. Aufgrund der ebenen Fläche ist ein Abfließen eher unwahrscheinlich.

12.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein brach gefallenes Gelände, auf dem im Laufe der Jahre verschiedene Nutzungen stattfanden. Zuletzt wurde das Bestandsgebäude als Ausstellungsraum genutzt. Dementsprechend waren die Außenanlagen gestaltet, in denen unter anderem eine größere Parkplatzfläche für die Besucher zur Verfügung stand.

Als strukturierende gründerdominierte Elemente können die zentral im Geltungsbereich gelegenen Gehölzbestände bewertet werden. Auch die Feldgehölze im nordwestlichen Geltungsbereich stellen einen prägenden Bestand dar. Zudem begrenzen diese den Geltungsbereich nach Norden und Westen und stellen einen gewissen Sichtschutz dar.

Die Bundesstraße B 111 grenzt unmittelbar westlich an den Planraum und stellt durch die vorhandene Nähe eine Beeinträchtigung dar.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an eine Photovoltaikanlage sowie an den Wertstoffhof Neppermin. Im Westen verläuft die Bundesstraße B 111, so dass bereits eine anthropogene Prägung im direkten Umfeld vorliegt.

Das Landschaftsbilderleben wird im gutachterlichen Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich inklusive Umgriff als mittel bis hoch bewertet.

12.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich wird im Nordosten vom Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (SPA-Gebiet, DE 2050-404) als internationalem Schutzgebiet des NATURA 2000 Schutzgebietssystem überlagert (s. folgende Abbildung).

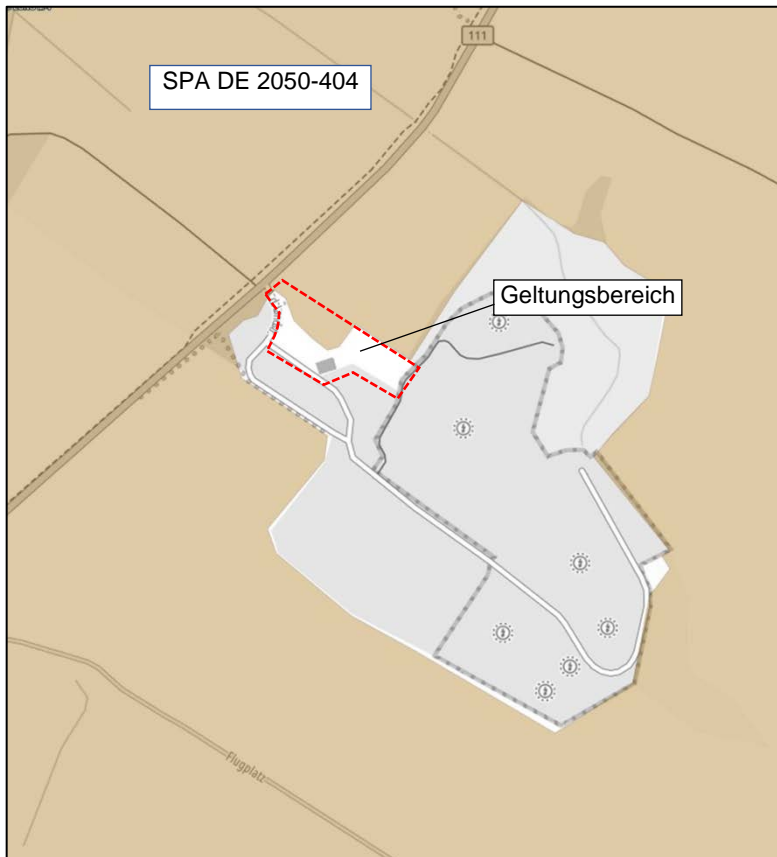


Abbildung 6: SPA-Gebiet „Süd-Usedom“ (braun)

Das Schutzgebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 9.967 Hektar und umfasst wesentliche Teile des Usedomer Hügel- und Boddenlandes. Es umfasst das Hinterland der Insel Usedom und ist geprägt von Acker- und Grünlandflächen, Alleen, Hecken, Feldgehölzen und dem ausgedehnten Waldkomplex der Mellenthiner Heide.

Hauptziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen für Vogelarten, insbesondere den Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen als Rast- und Nahrungsgebiete für Großvögel. Dementsprechend wurden sämtliche Siedlungsgebiete nicht in das SPA-Gebiet aufgenommen.

Der Wertstoffhof, die Photovoltaikanlage und auch ein Großteil des Geltungsbereich sind ausgenommen. Die Überlagerung, die im Kartenportal dargestellt ist, betrifft lediglich die Wendeschleife und die großflächigen Zierrasenbestände.

Nationale Schutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist ca. 1,3 km in nordwestlicher Richtung entfernt (Mellenthiner Os).

Der Planbereich sowie die weiteren angrenzenden anthropogenen Flächen werden vom Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG 082) umschlossen. Hier befindet sich der vollständige Geltungsbereich außerhalb der Schutzgebietszone. Das LSG erstreckt sich über eine

Fläche von ca. 36 ha über die Insel Usedom und den angrenzenden Festlandgürtel. Schutzzweck ist der Erhalt der Kulturlandschaft mit ihrer hohen Qualität als Lebensraum und für die Erholung.¹⁹

Vollständig überlagert werden weite Teile der Insel Usedom (inklusive des Geltungsbereichs) vom Naturpark „Insel Usedom“ (NP 5). Er stellt einen sehr vielfältigen und schützenswerten Raum dar, der durch das abwechslungsreiche eiszeitliche Relief und den damit verbundenen verschiedensten Standortbedingungen und Lebensräume geprägt wird.

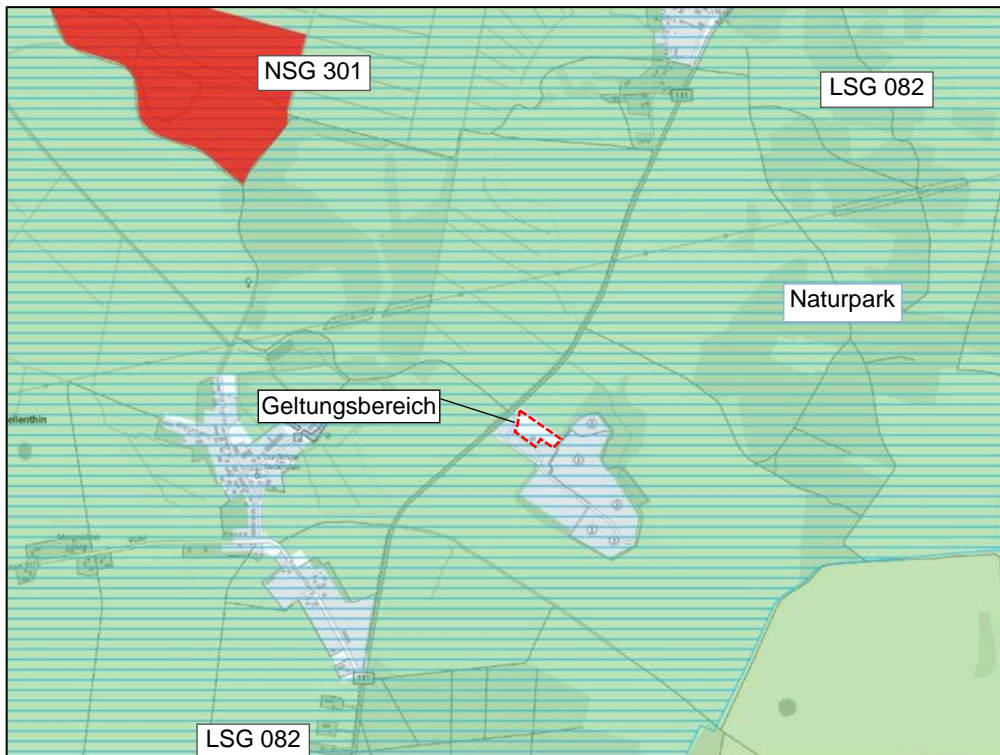


Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (flächig grün), Naturpark „Insel Usedom“ (blau schraffiert), Naturschutzgebiet „Mellenthiner Os“ (rot) (Quelle: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern)

12.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen / Erholung

Der Geltungsbereich besteht aus einem leerstehenden Gebäude und brach gefallen Außenanlagen, die insbesondere durch die Zufahrt und den Parkbereich sowie diverser Bäume geprägt sind.

Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Der nächstgelegene Siedlungsbereich ist Mellenthin, der sich ca. 900 m westlich entfernt befindet.

¹⁹ <https://www.kreis-vg.de/Landkreis/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete-LSG>

Der Geltungsbereich stellt ein in sich geschlossenes Grundstück dar. Es existieren keine Wegebeziehungen über das Grundstück oder an ihm vorbeiführend in die freie Landschaft hinein. Ein Anschluss an weiter östlich gelegene Waldbereiche existiert ebenfalls nicht.

Eine Erholungsnutzung findet dementsprechend nicht statt.

Gesundheit: Verkehr / Lärm

Direkt an den Geltungsbereich grenzt die Bundesstraße B 111. Diese stellt eine starke Lärmbelastigung dar. Südlich liegt ein Flugplatz des Usedomer Fliegerclubs, welcher ebenfalls eine Lärmquelle darstellt. Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)²⁰ gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraßen an. Demzufolge liegt der Geltungsbereich im Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 111.

Nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet. Die B 111 ist in dem relevanten Abschnitt nicht erfasst worden.²¹

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA-Lärm und der DIN 18005²² zusammengestellt.

12.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind derzeit keine Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen.

Im ca. 300 m entfernt gelegenen Mellenthin befinden sich mehrere bedeutende Gebäude der Backsteinroute sowie die ehemalige Schlossanlage und der dazugehörige Park.²³

Im FNP sind für den Geltungsbereich verschiedene Bodendenkmale eingetragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) vorerst keine Veränderungen eintreten.

Für die Gemeinde Benz liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor, der den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gewerbliche Baufläche ausweist. Im Rahmen dieser

²⁰ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

²¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2024): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe 4, Usedom Süd.

²² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) , geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und Schalltechnische orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

²³ <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Denkmale/Denkmalliste>

Darstellung wäre eine Entwicklung auf der Fläche möglich. Eine Erholungsnutzung könnte innerhalb des Geltungsbereiches nicht stattfinden.

Eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes wäre mit dieser Darstellung ebenfalls nicht zu realisieren.

13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Ziele (Festsetzungen) des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt, soweit möglich, auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und auch Auswirkungen von Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Fläche, des Bodens, des Wassers, der Tiere, der Pflanzen und der biologischen Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

In diesem Kapitel werden vorerst allgemein gültige Aussagen getroffen. Ausführliche Erläuterungen zu den sich ergebenden artenschutzrechtlichen Konsequenzen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 4 „Artenschutzrechtliche Einschätzung“.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nennt folgende (potenzielle) Wirkfaktoren.

Baubedingte potentielle Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse. Sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt, können allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen. Sie werden z. B. verursacht durch die Errichtung von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme / Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen;

- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen sowie durch Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen schließt der Artenschutzgutachter auf Grund der geringen Wirkintensitäten bzw. Wirkreichweiten aus.

Anlagebedingte potentielle Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen zum Beispiel:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- optische Störung (Lichtreflexionen), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- stoffliche Emissionen und Schallemissionen;

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen schließt der Fachgutachter auch hier aufgrund der geringen Wirkintensitäten bzw. Wirkreichweiten aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten. Sie ergeben sich aus der zulässigen Nutzungsform, hier Sondergebiet Caravanplatz und Freizeitanlage. Auf Grund der angrenzenden Nutzungen sind bereits Störungsquellen vorhanden.

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)

- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Des Weiteren ist das Vogelschlagrisiko an großen Glasflächen zu bedenken. Jährlich sterben Millionen Vögel durch Kollisionen mit Glas, da sie nicht in der Lage sind, dieses zu erkennen. Dementsprechend wird auf die Möglichkeit des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht hingewiesen (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Erhebliche Störwirkungen können durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Es ist vorgesehen, das Bestandsgebäude zu erhalten und zu sanieren. Dieses hat keine großflächigen Glasfronten, so dass derzeit von keinem erhöhten Vogelschlagrisiko ausgegangen wird. Die Neubauabsichten erstrecken sich auf einen gering dimensionierten Anbau für ein Café / Bistro. Großflächige Glasfronten können bereits aufgrund der geringen Dimensionierung nicht entstehen. Die Möglichkeiten des vogelfreundlichen Bauens können bei den Neuplanungsabsichten ausgeschöpft werden.

13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem flächigen Verlust von vorhandenen geringwertigen Biotopstrukturen kommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um geringwertige Biotope wie die artenarmen Zierrasenflächen oder die Kies- und Pflasterflächen vor dem Bestandsgebäude.

Die Feldgehölze im rückwärtigen Grundstücksteil bleiben erhalten; sie werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Dies gilt auch für einen Großteil der Gehölze und Bäume parallel zur Zufahrt. Auch diese bleiben zu einem Großteil erhalten und werden über eine Flächenabgrenzung zum Erhalt festgesetzt.

Einzelne Bäume müssen jedoch für die Neuplanungsabsichten gefällt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den vermessungstechnisch aufgenommenen Strauchbewuchs und Apfelbäume.

Der gesetzliche Baumschutz wird über § 18 NatSchAG M-V geregelt. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Betroffen sind folgende Bäume und Sträucher:

Baumnr.	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Baumhöhe in m	unter Schutz § 18 NatSchAG M-V
46	Apfel	Malus ssp.	>0,20	1,00	1,50	--
47	Apfel	Malus ssp.	>0,20	1,00	1,50	--
48	Apfel	Malus ssp.	>0,20	1,00	1,50	--
49	Apfel	Malus ssp.	0,20	2,00	2,50	--
50	Strauchbewuchs		--	2,00	2,50	--
51	Strauchbewuchs		--	2,00	2,50	--
52	Strauchbewuchs		--	2,50	3,00	--
53	Strauchbewuchs		--	2,50	3,00	--
54	Laubbaum		0,37	3,00	5,00	--
55	Ahorn	Acer platanoides	1,00	9,00	10,00	X
56	Strauchbewuchs		--	4,00	3,00	--
59	Laubbaum		0,30	2,00	2,00	--
61	Laubbaum		0,17	1,00	3,00	--
64	Apfel	Malus ssp.	0,15	1,00	1,50	--
65	Strauchbewuchs		--	3,00	2,00	--
67	Strauchbewuchs		--	3,50	2,00	--
69	Birke	Betula pendula	0,50	6,00	10,00	--
70	Birke	Betula pendula	0,50	6,00	10,00	--
70	Birke	Betula pendula	0,50	6,00	10,00	--
74	Strauchbewuchs		--	3,00	3,00	--

Dies bedeutet, dass lediglich ein zu fällender Baum mit einem Stammumfang von 100 cm unter dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V steht. Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte

Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Demnach ist bei einem Stammumfang bis zu 150 cm eine Nachpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen, d. h. es ist ein Baum zu pflanzen.

Eine Kompensation kann über die festgesetzten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die textliche Festsetzung besagt, dass innerhalb des Sondergebietes 10 Bäume zu pflanzen sind. Diese können für den Ersatzbedarf herangezogen werden.

Betriebsbedingte Störungen könnten sich aufgrund der Nutzung durch die Gäste ergeben.

Die Caravanstellplätze werden im hinteren Grundstücksteil angeordnet und liegen in der Nähe der Feldgehölze. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass es hier zu einer massiven Beeinträchtigung der zu erhaltenden Gehölze kommen wird. Der Unterwuchs stellt sich als recht dicht dar. Derzeit ist nicht erkennbar, dass die Feldgehölze betreten und in ihrer Schutzfunktion durch die Besucher beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich beschränkt sich die Konzentration der Besucher auf den Bereich um das Bestandsgebäude. Die festgesetzten Bäume im vorderen Grundstücksbereich werden durch die Besucher nicht beeinträchtigt. Eine schützenswerte Krautschicht gibt es nicht, sondern der Unterwuchs besteht aus Zierrasen, hier ist ein Betreten problemlos möglich.

13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes ist vor allem Zierrasen betroffen. Mit der Realisierung der Planungsidee werden diese Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Allerdings handelt es sich hier um allgemein weit verbreitete und zudem anthropogen intensiv genutzten Biotopen von geringer Wertigkeit.

Insgesamt handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine Fläche, bei der es sich um einen untergeordneten Lebensraum für die Fauna handelt. Es wurden lediglich drei Brutvogelarten festgestellt: Amsel und die Dorngrasmücke als Brutnachweise sowie ein Brutverdacht für die Klappergrasmücke. Ihr Habitat befindet sich in den zum Erhalt festgesetzten Feldgehölzen, so dass es zu keinem Verlust ihres Revieres kommt.

Mit den festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung sowie der Ansaat einer artenreichen Blühwiese entstehen neue Lebensraumstrukturen, die zur Erhöhung der biologischen Vielfalt beitragen. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze kann die anlagebedingten Auswirkungen minimieren und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls positiv auswirken.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für die biologische Vielfalt ergeben. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Wahrung des Bestandsschutzes der Feldgehölze ebenfalls nicht zu erwarten.

13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen, z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt, und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Mit der Realisierung der Planungsziele wird ein ehemaliger Gewerbestandort dauerhaft als Fläche für Caravanstellplätze und Freizeitnutzung wie z. B. Paddel-Tennisplätze in Anspruch genommen. Aufgrund der teilweise bestehenden Vorbeeinträchtigungen sind negative Auswirkungen der geplanten Bebauung hier geringer zu bewerten.

Mit der geplanten Neubebauung wird vor allem Zierrasenfläche in Anspruch genommen. Diese Bereiche sind zwar derzeit überwiegend nicht versiegelt, jedoch anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich in einigen Bereichen um stark verdichtete Bodenflächen wie die Wendeschleife, die durch häufiges Befahren entstanden ist.

Der Geltungsbereich liegt zwar außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Neppermin, gehört aber mit dem Wertstoffhof, dem Segelflugplatz und der Photovoltaikanlage zu einem anthropogen geprägten Bereich.

Zudem ist die Fläche vollständig durch die Bundesstraße B 111 und den Zufahrtsweg erschlossen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen und vorbeeinträchtigten Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch sensiblerer Flächen vermieden werden kann.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen können durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden. Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren. Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Als anlagebedingte Auswirkung ist die Versiegelung als gravierend zu beurteilen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Versiegelung. Die Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt)

oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen. Dieses stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil die versiegelten Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen im Hinblick auf den Wasserkreislauf oder das Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sparsam und schonend mit Boden umzugehen. Grundsätzlich lässt die Reaktivierung einer ehemaligen Gewerbebrache durch eine Nachnutzung erkennen, wie eine Flächeninanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Von der Planung sind Böden betroffen, die Bestandteil einer gewerblichen Nutzung waren, d. h. es handelt sich nicht um Böden mit einer besonderen Funktion. Naturnahe Bereiche sind mit Gehölzbeständen bestanden und werden per Erhaltungsfestsetzung geschützt.

Im Bestand ist die Fläche zu geringen Teilen versiegelt (Gebäude und Fußweg von ca. 620 m²) oder kann als teilversiegelt (Zufahrt, Parkplatz von ca. 715 m²) eingestuft werden. Dies macht insgesamt lediglich knapp 13 % des Grundstücks aus.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der möglichen Überbaubarkeit mit Ausweisung einer zulässigen Grundfläche sowie der festgelegten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 BauNVO von einer GRZ von insgesamt maximal 0,7.

Es verbleibt aber auch damit ein Anteil an Fläche unversiegelt. Dieser kann gärtnerisch angelegt werden und weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für die Stellplätze der Caravanaufstellflächen einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen kann erhalten bleiben.

Die Sandböden besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

13.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers auf dem gut sickerfähigen Boden zu verhindern.

Anlagebedingt ist auch beim Schutzgut Wasser der Grad der Versiegelung maßgeblich. Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Der Versiegelungsgrad sollte so gering wie möglich gehalten werden und wasserdurchlässige, sickerfähige Befestigungen (z. B. für die Caravanstellplätze) sollten bevorzugt werden. Dementsprechend sind textliche Festsetzungen aufgenommen, um hier einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dies ermöglicht weiterhin eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Vorgesehen ist, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Welche Art der Versickerung dabei bevorzugt wird, steht zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht fest.

Aufgrund der geringen Flurabstände und des gut versickerungsfähigen Bodens ist ein erhöhter Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Betriebsbedingt dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden (und das Grundwasser) gelangen.

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Betriebsbedingt geht mit der Planumsetzung eine Verkehrszunahme bzw. erhöhte Luftschadstoff-Emissionen einher, die jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden kann. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität innerhalb der Grenzwerte liegt. Auch mit einer Verkehrszunahme wird es nicht zu einer Grenzwertüberschreitung kommen.

13.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitestgehend unversiegelt. Demnach zählen sie zu den klimatisch begünstigteren Bereichen. Im Gegensatz zur Bestandssituation wird die Versiegelung zunehmen. Es wird der Erhalt und Neubau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Befestigte Flächen heizen sich stärker auf und können dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden.

Wesentlich für die klimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich ist der Erhalt der Gehölzstrukturen mittels Festsetzung, so dass damit auch ihre klimatische Wirkung vollständig erhalten bleibt, wie Sauerstoffproduktion, Schattenspende und Verdunstungskühlung. Damit tragen sie maßgeblich zur Senkung von Luft- und Oberflächentemperaturen bei.

Klimatisch wirken sich die Mindestbegrünung mit Bäumen und die Festsetzung zur Bepflanzung positiv aus, da damit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Über den Eingriffs- bzw. Geltungsbereich hinausgehende klimatische Auswirkungen werden nicht erwartet.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb von großflächigem Offenland, welches überwiegend als Ackerflächen genutzt wird. Obwohl unbebaut, handelt es sich dabei nicht um einen klimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum. Da hier sandige, trockene Bereiche vorherrschen, geht von ihnen üblicherweise kein wesentlicher Kaltluftstrom aus. Dazu werden feuchte Niederungen benötigt.

13.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit Beginn der Bauphase beginnt sukzessive die Veränderung und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Im Allgemeinen werden eine vielfältige, naturnahe Ausprägung und ein hoher Grünanteil als positiv empfunden. Ein Verlust dieser Landschaftselemente beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Durch die Realisierung der Planung wird sich die landschaftsräumliche Situation zwar verändern, aber die wesentlichen oben aufgeführten Punkte bezüglich des Landschaftsbilderlebens werden bei der Planung umgesetzt und berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten. Die vorgesehene Neubebauung fügt sich, maßvoll dimensioniert, in das Gesamtbild ein und ergänzt auf sinnvolle Weise das Bestandsgebäude.

Ein wichtiges landschaftsbildprägendes Grünelement stellt die östlich gelegene Feldhecke dar. Diese wird zum Erhalt festgesetzt und bleibt als randliche Struktur erhalten. Damit kann ein wesentliches, das Landschaftsbild bestimmendes Element in die Planung einbezogen werden.

Zudem bietet dieses dichte Gehölz einen guten Sichtschutz von außen auf die geplanten Caravan-Stellplätze, aber zusätzlich auch einen Sichtschutz zum östlich angrenzenden Solarpark.

Der Bebauungsplan setzt zudem ergänzende Bepflanzungen aus Sträuchern entlang der nordöstlichen Außengrenze fest. Die Bepflanzungen sollen eine Breite von 5,00 m aufweisen. Damit wird eine räumliche Einbindung des Sondergebietes und eine positive Wirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild hervorgerufen. Die optischen Fernwirkungen des Vorhabens werden so weitestgehend minimiert.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass sich eine Reaktivierung des brach liegenden Geländes positiv auf das Ortsbild auswirkt. Das Bestandsgebäude und die Außenanlagen beginnen zu verfallen und bieten kein angenehmes Erscheinungsbild, was mit der Neuplanung behoben werden kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen von erheblichem Ausmaß sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

13.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das NATURA-2000-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (SPA-Gebiet, DE 2050-404) überlagert den Geltungsbereich auf einer Fläche von rd. 3.000 m². Der Schutzzweck des SPA-Gebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen für Vogelarten, insbesondere der Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen als Rast- und Nahrungsgebiete für Großvögel.

Das SPA beherbergt gemäß Standard-Datenbogen eine der größten Seevogelkolonien des Landes sowie die größte lokale Brutdichte beim Schwarzmilan in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Überlagerung von SPA und Geltungsbereich betrifft im Wesentlichen die von artenarmen Zierrasen umgebene teilversiegelte Wendeschleife im nordwestlichen Geltungsbereich. Dabei handelt es sich zwar ebenfalls um Offenland, jedoch nicht um Grünland bzw. Ackerfläche. Aufgrund der anthropogenen Nutzung kann festgestellt werden, dass der Bereich den Zielstellungen des SPA nicht entspricht und sich als Rastplatz für Großvögel nicht eignet. Die Flächen eignen sich zudem nicht als Habitat für Seevogelkolonien oder den Schwarzmilan, der Lebensräume in Wassernähe, insbesondere baumbestandene Seeuferabschnitte oder Auenlandschaften, bevorzugt. Die faunistische Kartierung hat im Wirkungsbereich auf der angrenzenden Ackerfläche lediglich ein Feldlerchenrevier festgestellt.

Dementsprechend kann die Wendeschleife höchstens als Kulissenfläche für das SPA gelten.

Die Wendeschleife wird mit der Neuplanung des Gebietes rückgebaut. An diesem Standort ist vorgesehen, einen Padel-Tennisplatz zu errichten. Dementsprechend liegen dann zwar Änderungen in der Habitatstruktur vor, Auswirkungen werden damit aber nicht befürchtet, da die Fläche keine funktionale Bedeutung für das SPA bzw. die wertgebenden Arten des SPA hatte.

Unmittelbare Beeinträchtigungen der gemäß den Erhaltungszielen zu bewahrenden bzw. zu entwickelnden (Teil-)Habitate des SPA-Gebietes durch direkten Flächenentzug sowie Veränderungen

der Habitatstruktur oder Nutzung sind aufgrund der Bestandssituation und der Kulissenfunktion der Fläche auszuschließen.

Auswirkungen, die aufgrund von Lärm und Licht in das SPA bzw. die angrenzenden Ackerflächen eindringen könnten und dort eine mittelbare Beeinträchtigung hervorrufen, sollen verhindert werden. Bezüglich der Lichtauswirkungen werden in den Bebauungsplan Aussagen aufgenommen. Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Emissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß reduziert werden. Es sollen insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (vgl. Kapitel 4 Artenschutz).

Eine derartige Zunahme des Verkehrsvolumens, die eine signifikante Mehrbelastung durch Lärm oder optische Störungen innerhalb des SPA-Gebietes im Vergleich zum Ist-Zustand bewirkt, scheint aufgrund der Natur des Vorhabens und der naturräumlichen Gegebenheiten nicht plausibel.

Der Geltungsbereich wird nach Norden hin von einem 5 m breiten, mehrreihigen Gehölzstreifen begrenzt. Er bietet somit eine zusätzliche optische Abschirmung in diese Himmelsrichtung.

Barrierewirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es werden keine Neubauten errichtet bzw. die Bestandshöhe des vorhandenen Gebäudes wird nicht überschritten. Das Vorhabengebiet kann von ziehenden Vogelarten weiterhin überflogen bzw. im Falle einer Meidewirkung ohne erheblichen Energieverlust umflogen werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Zugrouten zur Folge haben wird. Eine Zerschneidung wesentlicher Korridore zwischen Brutplatz und Nahrungshabitat oder zwischen Schlafplatz und Nahrungshabitat ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs und der Bestandsbebauung bzw. Nutzung nicht ableitbar.

13.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung in Mellenthin (ca. 1 km Luftlinie) können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Zudem ist eine baubedingte Lärmentwicklung zeitlich begrenzt. Da auf der B 111 bereits eine Abbiegespur eingerichtet ist, kann ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen wird. Mögliche Auswirkungen wären z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind auch hier nur temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass es mit Umsetzung der Planungsabsichten zu keiner maßgeblichen Erhöhung von Lärmauswirkungen kommen wird. Die nächstgelegene Ortschaft ist Mellenthin in westlicher

Richtung und ca. 1 km entfernt. Hier wird es nicht zu einer Wahrnehmung von evtl. Geräuschemissionen kommen.

13.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs werden im Flächennutzungsplan Bodendenkmale ausgewiesen.

Es gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

13.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen. Die Reduzierung von Bebauung und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologisch e Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen

Schutzgut	Wechselwirkung
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf den Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura-2000-Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

13.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicherzustellen.

13.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

13.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

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

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

13.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon

ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

13.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

13.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben in der Nachbarschaft bekannt.

13.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität sind dabei oberstes Ziel und finden mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Dazu wurden mögliche Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar, auch wenn sie keinen Niederschlag in textlichen Festsetzungen finden konnten.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Die geplante

Festsetzung zur Gestaltung der Caravanstellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise wirkt dieser Belastungssituation entgegen.

Weitere Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete, insbesondere der Erhalt und die Pflanzung großkroniger Bäume, sind ebenfalls geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets auszuwirken.

Auch wenn hierzu keine Festsetzungen aufgenommen wurden, bieten folgende Maßnahmen Möglichkeiten, klimagünstige Bedingungen zusätzlich zu stärken:

- Planung schattiger Freiflächen,
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstrukturen in Richtung klimatisch entlastender Räume (Frischluftschneisen)
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und des Maßes der geplanten baulichen Nutzung sind jedoch grundsätzlich keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

13.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen sind nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen.

14. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, 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.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln. Die faunistische Kartierung für den Geltungsbereich erfolgte im Jahr 2025. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände werden im Folgenden dargestellt.

Brutvögel

Im Gebiet konnten drei Brutvogelarten nachgewiesen werden: Amsel, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke. Im gesamten Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich inklusive 50-m-Radius) konnten insgesamt 26 Brutvogelarten nachgewiesen werden, wovon ein Großteil als Nahrungsgäste kartiert wurde.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Reviere der drei innerhalb des Geltungsbereiches festgestellten Brutvogelarten können erhalten bleiben. Ihr Brutrevier befindet sich innerhalb des Feldgehölzes, welches zum Erhalt festgesetzt wird.

Bei den Arten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. bis zu deren sicherem Verlassen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dementsprechend dürfen Gehölze nicht in der Brutperiode gerodet werden. Zu beachten ist die Bauzeitenregelung (vgl. VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen).

Höhlen- bzw. Nischenbrüter, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind, da sie über mehrere Jahre genutzt werden, konnten im Geltungsbereich an den Gebäuden („Red House“ und überdachter Container) nicht festgestellt werden. Eine Neubesiedlung ist jedoch in jeder Brutperiode möglich, da potenziell geeignete Brutmöglichkeiten vorhanden sind.

Dementsprechend ist zu beachten, dass es bei Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden während der Brutzeit nicht zu Tötungen und Verletzungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommt. Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen in Abstimmung mit einem Sachverständigen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, wie Bauzeitenregelungen und die Anlage funktionaler Ersatzlebensstätten. Es ist zu erwarten, dass bei konkreten Baumaßnahmen, sofern diese nicht zeitnah durchgeführt werden, erneut Besatzkontrollen erforderlich sind, um Neubesiedlungen auszuschließen.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten können auch in Bäumen als Höhlungen vorkommen. Bei der im Jahr 2025 erfolgten Kartierung konnten keine Bäume mit Höhlungen festgestellt werden. Aber auch hier gilt, dass eine Besiedlung jederzeit möglich ist und es vor einer Fällung zu einer erneuten Kontrolle durch einen Sachverständigen kommen muss (vgl. VM1 Besiedlungskontrolle im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden).

Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus werden nicht erwartet. In nördlicher Richtung befindet sich in knapp 50 m Entfernung ein Feldlerchenrevier. Da aber an der nördlichen Grenze keine Bebauung geplant ist (Feldlerchen meiden vertikale Strukturen), wird davon ausgegangen, dass das Revier nicht betroffen ist.

In bebauten Gebieten treten zudem nicht selten Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen auf. Bei Neu- oder Umbauten ist die Erhöhung des Kollisionsrisikos, z. B. durch verspiegelte, stark reflektierende und große Fensterflächen, Durchsichten oder transparente Brüstungen, zu vermeiden (siehe auch VM4 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen).

Fledermäuse

An den Gebäuden („Red House“ und überdachter Container) konnten keine Lebensstätten festgestellt werden. Eine Neubesiedlung ist jedoch nahezu jederzeit möglich, da potenziell geeignete Quartiermöglichkeiten vorhanden sind. Konflikte sind bei baulichen Maßnahmen an Gebäuden möglich;

es kann zu Verletzungen und Tötungen sowie zum Verlust von Lebensstätten kommen. Bei konkreten Baumaßnahmen ist das Konfliktpotenzial erneut zu bewerten und eine erneute Kontrolle durch eine fachlich geeignete Person ist notwendig (vgl. VM1 Besiedlungskontrolle im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden).

Das Plangebiet wird jedoch von Fledermäusen überflogen und als Jagdhabitat genutzt. Durch Rodungen und die Beanspruchung von Vegetationsflächen ist eine Entwertung des Jagdhabitats zu erwarten. Störungen sind zudem durch intensive Lichtemissionen möglich (VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen).

Folgende notwendige Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vom Gutachter genannt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Besiedlungskontrolle im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Abbruch) an Gebäuden erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Tieren sowie die Zerstörung von deren Lebensstätten zu vermeiden, wird im Vorfeld der Baumaßnahme eine Besiedlungskontrolle von einem Sachverständigen durchgeführt, um etwaige Konflikte festzustellen und Schutzmaßnahmen planen zu können, z. B. Bauzeitenregelungen, Ausschlussmaßnahmen und den Erhalt von Lebensstätten bzw. die Anlage von Ersatzlebensstätten. Alle Maßnahmen, die geeignet sind, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März. Eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit ist nur möglich, wenn zuvor durch einen Sachverständigen ein Brutgeschehen ausgeschlossen werden konnte.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ kann vor Ort aus den gerodeten Gehölzen eine Totholzhecke etc. aufgestapelt werden.

VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet, d. h. insbesondere geschlossene Lampen (keine Insektenfallen) und Lampen ohne signifikanten UV-

Anteil. Im weißen Lichtspektrum wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)

VM4 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem bei Neubauten oder Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Bei einem mittleren und hohen Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen konkreter Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit von Maßnahmen zu prüfen.

VM5 Baufeldvorbereitung - Mahd - Vergrämung/Ausschluss von Kleintieren

Vegetationsflächen, für die eine Nutzungsänderung geplant ist (Baufelder, Lagerplätze, Zufahrten etc.), sind durch wiederholtes Mähen (14-tägig) frei von neuem Aufwuchs zu halten. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum von November bis Ende Februar, da dann nicht mit Aktivität zu rechnen ist. Mithilfe der Mahd von Gras- und Krautfluren verlieren diese Flächen hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit ihre Attraktivität für Bodenbrüter, Amphibien und Reptilien, so dass sie verlassen werden. Das Mahdgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten.

VM6 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt; stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM7 Kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Das Mähgut wird beräumt. Die Schnitthöhe sollte mindestens 8 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Amphibien und Reptilien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Anlage von Brut- und Nahrungshabitaten

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird der Gehölzbestand durch eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern ergänzt (Länge mind. 75 m), um störungsarme Brut- und Nahrungshabitate für Gebüsch-/Heckenbrüter und Fledermäuse zu schaffen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Es kann festgestellt werden, dass es mit Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der benannten CEF-Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Die dazu erarbeiteten Steckbriefe sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs.

3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw.

muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Neben der Eingriffsregelung sind weitere Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern, wie der allgemeine und der besondere Arten- und Biotopschutz.

15.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter, insbesondere den Boden, verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen für die touristische Entwicklung in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die Reaktivierung einer gewerblichen Brache erscheint an dieser Stelle sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern. Die angrenzenden Bereiche sind bereits genutzt und bebaut.

Die Fläche des Plangebietes liegt äußerst verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 111. Auf der B 111 gibt es bereits in beiden Richtungen Abbiegespuren. Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme vermieden werden können.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche des Sondergebietes für Haupt- und Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,7 begrenzt. Die verbleibenden unversiegelten Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Es ist vorgesehen, eine Befestigung von Caravan-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zuzulassen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsvegetation (Gehölzflächen und Feldgehölze) und zu Baumneupflanzungen aufgenommen.

Insbesondere die Gehölzkulisse im nordwestlichen Geltungsbereich bleibt erhalten und wird zum Erhalt festgesetzt. Dies kann ebenfalls Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna minimieren und negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entgegenwirken.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können durch den Erhalt der Gehölze und eine Neupflanzung vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), dem Wasserrückhalt und der Verdunstung sowie in der Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebietes mit Bäumen (über Baumneupflanzungen und Erhalt) sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Es ist ein fachgerechtes Abräumen und eine getrennte Lagerung des Oberbodens sowie kulturfähigen Bodens vom übrigen Bodenaushub (entsprechend DIN 18300 „Erdarbeiten“) vorzusehen. Dadurch kann ein Erhalt standorttypischen Bodenmaterials sowie eines biologisch aktiven Oberbodens gewährleistet werden.

Eine Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche (Baustelleneinrichtungsflächen) in Orientierung am Ausgangszustand beziehungsweise entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung ist vorzusehen. Dadurch kann der Erhalt oder die Wiederherstellung weitgehend natürlicher Bodenverhältnisse und -funktionen sowie die Schaffung günstiger Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände erreicht werden.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, ist im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

Auch sind Maßnahmen gegen eine Kollision von Vögeln an großflächigen Glasfronten zu berücksichtigen.

15.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die gesamten Flächen sind als voll kompensationspflichtig einzustufen. Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) dar.

15.3 Eingriffsermittlung gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

Ermittlung des Biotopwertes

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwertestufung erfolgt gemäß Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurde.

Nach HzE ist immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend für die Ermittlung des Biotopwertes.

Tab. 4: Biotopwerte

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5

2	3
3	6
4	10
<p>* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).</p>	

Die Geltungsbereichsfläche ist großflächig durch eine Zierrasenfläche geprägt.

Bereichsweise sind versiegelte und teilversiegelte Flächen zu finden.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bäume und Feldgehölze zum Erhalt festgesetzt.

Diese werden dementsprechend nicht in die Verlustrechnung mit einbezogen.

Tab. 5: von der Planumsetzung betroffene Biotope

Nr.	Code	Bezeichnung Biotop	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
10.1.6	RHU	Neophyten-Staudenflur	0	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	1 (keine Versiegelung)
13.3.2	PER	artenarmer Zierrasen	0	0	1 (keine Versiegelung)
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	0	1 (keine Versiegelung)
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg (teilversiegelt)	0	0	$1 - 0,5 = 0,5$
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	$1 - 1 = 0$ (vollflächige Versiegelung)
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt, stark verfestigt	0	0	$1 - 0,3 = 0,7$ (stark verfestigt)

		<i>Bestandsgebäude</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 – 1 = 0</i> <i>(vollflächige</i> <i>Versiegelung)</i>
--	--	------------------------	----------	----------	--

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tab. 6: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
<i>< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*</i>	<i>0,75</i>
<i>> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*</i>	<i>1,25</i>
<i>Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)</i>	<i>1,25</i>
<i>Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)</i>	<i>1,5</i>
<i>* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks</i>	

Die Fläche befindet sich innerhalb eines Abstandes von < 100 m zu Störquellen wie der Bundesstraße B 111, des südlich anschließenden Wertstoffhofes (gewerbliche Nutzung) und der östlich gelegenen Photovoltaikanlage. Diesbezüglich wird aufgrund der sich in der Nähe befindlichen Bundesstraße und des Gewerbegebietes der Lagefaktor 0,75 berechnet.

Am nördlichen Rand überlagert sich der Bereich der Wendeschleife inklusive der umgebenden Rasenflächen mit einem Natura-2000-Gebiet. Dementsprechend wird für diese Flächenanteile ein Lagefaktor von 1,25 angesetzt.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps mit dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Feldhecke zum Erhalt festgesetzt. Sie wird dementsprechend nicht in die Verlustrechnung

einbezogen. Auch der Anteil der Zierrasenflächen unterhalb der zum Erhalt festgesetzten Altbäume bleibt erhalten.

Tab. 7: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

Code	Name	Fläche des betroffen en Biototyps in m²	x	Biotopwert des betroffen en Biototyps	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop- veränderung (m² EFÄ)
10.1.6	Neophyten- Staudenflur	270,00	x	1,5	x	0,75	=	303,75
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	300,00	x	1	x	0,75	=	225,00
13.3.2	artenarmer Zierrasen	5.350,00	x	1	x	0,75	=	4.012,50
13.8.4	Ziergarten	300,00	x	1	x	0,75	=	225,00
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg (teilversiegelt)	715,00	x	0,5	x	0,75	=	268,13
14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	320,00	x	0	x	0,75	=	0
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt, stark verfestigt	690,00	x	0,7	x	1,25	=	603,75
	Gebäude	300,00	x	0	x	0,75	=	0
Summe								5.638,13

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (mittelbare Wirkung)

Neben der Beseitigung bzw. Überplanung von Biotopen können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope mittelbar von der Planumsetzung betroffen sein. Sobald Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist dies zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1), welches nicht als geschütztes Biotop einzustufen ist, da es nicht den Voraussetzungen entspricht. Das Feldgehölz hat die Wertigkeitsstufe 3, die sich aus der Regenerationsstufe 1-3 (je nach Bestandsalter) und der Gefährdungsstufe 2 ergibt.

Diese Baumhecke bleibt erhalten und wird festgesetzt. Die Baugrenzen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Ermittlung der Versiegelung

Neben der Beseitigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung auch eine Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Es wird eine Sondergebietsfläche von 7.348,14 m² festgesetzt. Vorgesehen ist eine GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 0,3. Damit würde mit einer GRZ von 0,7 gerechnet werden, die eine Überplanung von 5.143,70 m² Fläche bedeutet. Abzüglich der Bestandsversiegelung von 1.335,00 m² ergeben sich 3.808,70 m². Die Aufstellflächen der Caravanplätze sollen aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Hier wird auf einer Fläche von 1.834,00 m² eine Teilversiegelung angesetzt. Demnach sind 1.974,70 m² vollversiegelt. Diese Flächengröße ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept.

Tab. 8: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

<i>teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m²</i>		<i>x</i>	<i>Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5</i>	<i>=</i>	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m² EFÄ)</i>
<i>teilversiegelte Fläche</i>	<i>1.834,00</i>	<i>x</i>	<i>0,2</i>	<i>=</i>	<i>366,80</i>
<i>vollversiegelte Fläche</i>	<i>1.974,70</i>	<i>x</i>	<i>0,5</i>	<i>=</i>	<i>987,35</i>
<i>Summe</i>					<i>1.354,15</i>

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tab. 9: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)
5.638,13	+	1.354,15	=	6.992,27

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beläuft sich auf insgesamt 6.992,27 m² Eingriffsflächenäquivalente.

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

In der HzE (Anlage 6) werden unter Punkt 6 Zielbereich Siedlungen kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind.

Mit der textlichen Festsetzung soll im Sondergebiet die Pflanzung von insgesamt 10 Einzelbaumpflanzungen vorbereitet werden. Diese können als kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden.

Einzelbaumpflanzungen sind gleichbedeutend mit den in Anlage 6 genannten Maßnahmen „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ (6.22). Um die Baumpflanzungen als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechnen zu können, sind die Vorgaben der HzE zu beachten. Es muss eine mindestens 12 m² große unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Neupflanzungen sind in einer Qualität von 16/18 cm zu pflanzen. Da die Bäume überwiegend in den ausgewiesenen Freiflächen gesetzt werden sollen, wird diese Vorgabe erreicht.

Als Bezugspunkt für die Aufwertung ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m² mit einem Kompensationswert von 1,0 anzusetzen. Somit können 250 m² abgezogen werden.

Eine weitere grünordnerische Festsetzung betrifft die Wildblumenwiese im Osten des Geltungsbereiches. Es soll die Aussaat einer Wildblumenwiese festgesetzt werden. Dies könnte entsprechend der HzE, Anlage 6, Maßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ angerechnet werden. Bei einer Flächengröße von 382,48 m² und einem Kompensationsfaktor von 3,0 könnten 1.147,44 m² abgezogen werden.

Die in Maßnahmenflächen vorgesehenen Strauchpflanzungen können nicht angerechnet werden, da sie die erforderliche Mindestgröße von 1.000 m² gemäß Maßnahme 6.31 nicht erreichen.

Insgesamt ergibt sich daraus eine interne Kompensation von 1.397,44 m². Daraus folgt, dass 5.594,83 m² extern ausgeglichen werden müssen. Geeignete Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens gesucht und dann dargestellt.

16. Zusätzliche Angaben

16.1 Beschreibung der technischen Verfahren

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 Abs. 4 BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Neben der Auswertung des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchungen werden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Jens Berg (2025): Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (noch in Bearbeitung)
- (Liste wird mit Vorlage weiterer Gutachten vervollständigt)

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in ihrer qualitativen Dimension dargestellt.

16.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist die Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

Für den Fall, dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, ist insbesondere eine Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.