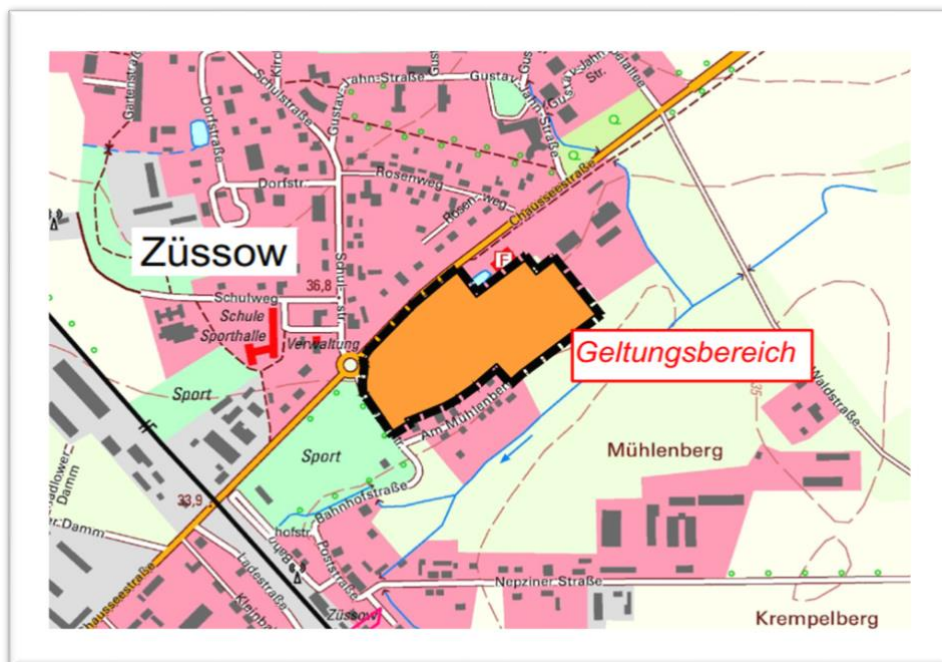




## Begründung: Umweltbericht

### Zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow



**Auftraggeber** *BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH*  
Gerstenstraße. 9  
17034 Neubrandenburg  
Deutschland

**Auftragnehmer** **Umweltplanung-Artenschutzgutachten**  
Stephan Fetzko  
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Große Wollweberstraße 49  
17033 Neubrandenburg  
Deutschland

**Ort, Datum:** Neubrandenburg, 24. Februar 2026

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens .....	6
1.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne .....	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELT IM UNTERSUCHUNGSGEBIET .....</b>	<b>7</b>
2.1	Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums .....	7
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	8
2.2.1	Bestand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	8
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	9
2.2.3	Schutzgut Fläche .....	10
2.2.4	Schutzgut Boden .....	10
2.2.5	Schutzgut Wasser .....	11
2.2.6	Schutzgut Landschaft .....	12
2.2.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz .....	12
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
2.2.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	13
<b>3</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
3.1	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch .....	14
3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität .....	15
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	16
3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	17
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	18
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft .....	18
3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....	19
3.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete .....	20
3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
3.10	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	20
<b>4</b>	<b>GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>KOMPENSATIONSPLANUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLERISCHE MAßNAHMEN .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>23</b>
7.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken .....	23
7.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring) .....	23
<b>8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>23</b>

---

**9 VERWENDETE LITERATUR ..... 25**

**Anlagen:**

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ i.V.m der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko 2026)

Anlage 2: Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm (öko-control GmbH, 11/2025)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 (öko-control GmbH, 11/2025)

## **Abkürzungen**

Abb.	Abbildung(en)
Abs.	Absatz
AFB	Artenschutzfachbeitrag
Anh.	Anhang/Anhänge
Anl.	Anlage(n)
Art.	Artikel
BE	Baustelleneinrichtung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	Beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	Bezüglich
bzw.	Beziehungsweise
ca.	Circa
d. h.	das heißt
evtl.	Eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
GB	Geltungsbereich
gem.	Gemäß
ggf.	Gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i.V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel
LANA	Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSG-VO	Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
LVwA	Landesverwaltungsamt
MTB	Messtischblatt
n.	Nach
NSG	Naturschutzgebiet
o. ä.	oder ähnlich
o.g.	oben genannt
RL	Rote Liste
SDB	Standarddatenbogen
SPA	( <u>S</u> pecial <u>P</u> rotected <u>A</u> rea) Europäisches Vogelschutzgebiet
Tab.	Tabelle
u.	Und
u. a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf Initiative der MGR II Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Züssow am 06.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im Ortsteil Züssow gefasst. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im südöstlichen Randbereich des bisherigen Wohngebiets. Mit der planungsrechtlichen Neuausweisung wird die Ansiedlung eines NORMA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> sowie die Verlagerung und Integration der bestehenden Bäckereiverkaufseinheit (ca. 50 m<sup>2</sup>) und des ortsansässigen Getränkemarkts (ca. 550 m<sup>2</sup>) verfolgt. Auf diese Weise soll eine zentrale Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Züssow geschaffen werden.

Die ursprünglich für diesen Bereich festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird anteilig zurückgenommen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ (SOgE) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, in das sich die ergänzenden Wohnbauflächen städtebaulich einfügen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47 und 76/63 der Flur 1, Gemarkung Züssow, mit einer Gesamtfläche von rund 3,9 ha.

Im Zuge der Planung erfolgt zudem eine Anpassung der inneren Erschließung sowie eine Einbindung an die überörtliche Verkehrsführung über die Bundesstraße B 111, wodurch auch die Anbindung des angrenzenden Wohngebiets verbessert werden soll.

Im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Betrachtung der Schutzgüter gemäß Anlage 1 BauGB vorgenommen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebiets durch landwirtschaftliche Nutzflächen und des fehlenden Vorkommens besonders wertvoller Biotope erfolgt die artenschutzrechtliche Bewertung auf Basis einer Worst-Case-Analyse. Die detaillierte fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag dokumentiert (vgl. Anlage 1). Die zentralen Ergebnisse fließen in die Schutzgutbetrachtung „Tiere und Pflanzen“ des vorliegenden Umweltberichts ein.

**Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens** sind die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Flächeninanspruchnahme betreffend die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie die sich jeweils ergebenden Wechselwirkungen.

Die Lärm-, Staub- sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie für Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen. Außerdem ist die Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend. Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs). Zudem ist die Gemeinde Züssow verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht). Im Weiteren ist durch die Gemeinde Züssow zu prüfen, ob die Auswirkungen des

Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartende nicht vermeidbare Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

## **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ verfolgt die Gemeinde Züssow das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsstandorts zu schaffen. Das Vorhaben umfasst die Neuausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, innerhalb dessen die Errichtung eines NORMA-Markts (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>) sowie die Einbindung eines Getränkemarkts (ca. 550 m<sup>2</sup>) und einer Bäckereiverkaufseinheit mit Café (ca. 50 m<sup>2</sup>) vorgesehen ist.

Der neue Standort dient der zentralen Bündelung der Nahversorgungseinrichtungen innerhalb der Gemeinde und ersetzt bestehende Einzelhandelsnutzungen in nicht integrierten Lagen. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des bestehenden Wohngebietes „Am Mühlenberg“. Die Planung beinhaltet darüber hinaus eine Optimierung der inneren Erschließung sowie die Einbindung an die Bundesstraße B 111.

Das Planungsziel besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Leitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB sicherzustellen. Die städtebauliche Ordnung wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen, Erschließung sowie Grünordnungsmaßnahmen gewährleistet. Durch die verkehrliche und funktionale Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohngebiet und die Integration gestalterischer Vorgaben trägt die Planung zu einer strukturverträglichen Einbindung des Vorhabens in den örtlichen Kontext bei..

## **1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr 221)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 G v. 19.10.2022.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### **Weitere überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Raumordnungsgesetz und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I 88)

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Züssow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 die Plangebietsfläche als Wohnbau- sowie Grünflächen aus. Der Bebauungsplan weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt im Bereich des NORMA SB-Marktes als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt, die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Demgemäß erfolgt der Verweis auf die parallel geführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow.

## **2 Beschreibung der Umwelt Im Untersuchungsgebiet**

### **2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums**

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich des Züssower Siedlungskörpers, im Ortsteil Züssow der gleichnamigen Gemeinde. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 111, die das Gebiet im Norden begrenzt und über die künftig eine direkte Erschließung erfolgen soll. Ergänzend bleibt die bisherige Erschließung über die Straße „Am Mühlenberg“ im Westen bestehen, wodurch auch eine verbesserte verkehrliche Anbindung des bestehenden Wohngebietes erzielt wird.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, einen Hofladen mit Gastronomiebetrieb sowie private Wohnbebauung. Südlich schließen sich erste Grundstücke mit Einfamilienhäusern an, die dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ zuzuordnen sind. Weiter südlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die wiederum Wohnbebauung anschließt. Auch der Bahnhof Züssow, der die überregionale Schienenanbindung gewährleistet, befindet sich im südlichen Bereich des Ortes in fußläufiger Entfernung. Westlich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Mühlenberg“ begrenzt, an die sich eine Sportanlage mit Fußballplatz anschließt. Der Planbereich selbst stellt derzeit eine offene Grünfläche dar, die regelmäßig gepflegt (gemäht) wird und im nordöstlichen Abschnitt durch einen etwa 80 m langen Lärmschutzwall entlang der B 111 charakterisiert ist. Das Gelände ist weitgehend eben mit einer Höhenlage von etwa 34–36 m über NHN (Höhenbezug: DHHN 2016). Im Sinne der Umweltprüfung wird ein Untersuchungsraum von

mindestens 100 m um den Plangeltungsbereich berücksichtigt, sodass auch angrenzende Nutzungen, Strukturen und potenzielle Wechselwirkungen in die Bewertung einbezogen werden können.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. In Ableitung der genannten Auswirkungen der möglichen Vorhaben und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich drei innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden die genannten Auswirkungen und Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden und im Ergebnis des Umweltberichtes bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung liegen in Form eines aktuellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vor und werden im Zusammenhang mit der Bearbeitung des hier vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt (Vgl. Anlage 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2026).

### **2.2.1 Bestand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch umfasst gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 1 Nr. 1 UVPG insbesondere die Belange des Wohnens, Arbeitens, der Erholung sowie des gesundheitlichen Wohlbefindens. Relevanz kommt diesem Schutzgut vor allem im Hinblick auf die Qualität des Wohnumfeldes, die Immissionssituation, die verkehrliche Erschließung sowie die wohnortnahe Versorgung zu.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Züssow in einem Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung, Verkehrsinfrastruktur und offenen Nutzflächen. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 111 als überörtliche Verkehrsachse. Südlich schließen bestehende Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ mit überwiegend Einfamilienhausbebauung an. Östlich befinden sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein Hofladen mit gastronomischem Angebot. Westlich grenzt die Straße „Am Mühlenberg“ an, jenseits derer eine Sportanlage mit Fußballplatz liegt. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Züssow mit Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr. Der Bestand ist somit durch eine siedlungsnahe, funktional durchmischte Nutzungssituation mit verkehrlichen und infrastrukturellen Vorprägungen gekennzeichnet. Insbesondere durch die Nähe zur B 111 besteht bereits eine relevante verkehrsbedingte Lärmbelastung. Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als extensiv genutzte Grünfläche mit regelmäßiger Mahdnutzung genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich entlang der Bundesstraße B 111 ein bestehender Lärmschutzwall mit begleitendem Gehölzbestand. Im

Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Lärmschutzsituation neu geordnet. Der bestehende Wall bleibt in Teilen erhalten und wird durch ergänzende Lärmschutzwände (L2 und L3) funktional ergänzt. Hinsichtlich der Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der geringen Aufenthaltsqualität lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu. Die siedlungsnahen Versorgung ist durch vorhandene Einrichtungen im Ort sowie durch die verkehrliche Anbindung bereits gegeben.

Insgesamt ist der Untersuchungsraum dem Schutzgut Mensch zuzuordnen als vorbelasteter, infrastrukturell geprägter Siedlungsrandbereich mit bestehenden Immissionseinwirkungen aus Verkehr und angrenzenden Nutzungen.

## **2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Nach § 1 Nr. 3 BNatSchG sind die Tierwelt sowie ihre Lebensräume und Lebensstätten auf Dauer zu erhalten. Die Umweltprüfung berücksichtigt das Schutzgut Tiere im Hinblick auf das Vorkommen wildlebender Arten, die Habitatqualität des Untersuchungsraums sowie die potenzielle Eignung für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Der auf dem bestehenden Lärmschutzwall befindliche Gehölzbestand wurde hinsichtlich seiner potenziellen Biotopfunktion geprüft. Eine besondere Wertigkeit im Sinne gesetzlich geschützter Biotope liegt nicht vor. Soweit Gehölzstrukturen bau- oder anlagebedingt betroffen sind, erfolgt ein funktionaler Ersatz im Rahmen der landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Das Plangebiet ist durch eine intensiv gepflegte Grünfläche mit regelmäßiger Mahdnutzung geprägt und weist nur eine eingeschränkte Habitatfunktion für wildlebende Tierarten auf. Die umgebende Nutzung ist siedlungsnah, infrastrukturell überprägt und beinhaltet Wohnbebauung, Straßenverkehr, einen Sportplatz sowie eine angrenzende Feuerwehr- und Versorgungsstruktur. Insgesamt ist von einer deutlichen Vorbelastung in Bezug auf Störreize, Fragmentierung und Nutzungsintensität auszugehen. Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 20 LNatSchG M-V kartiert. Auch Wertbiotope im Sinne der Eingriffsregelung liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Ein vorhandener, im nördlichen Randbereich verlaufender Lärmschutzwall mit aufgesetztem Gehölzbewuchs wurde im Zuge der Fachbeitrags- und Behördenbeteiligung hinsichtlich seiner potenziellen Bedeutung für den Biotopverbund und als Rückzugsraum untersucht. Die UNB weist auf eine mögliche Biotoprelevanz des Gehölzstreifens hin, was im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist.

Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind im Umfeld nicht vorhanden. Der Einwirkungsbereich des Vorhabens reicht nicht in den Wirkraum europäischer Schutzgebiete hinein. Auch Großraumbiotope oder Verbundachsen gemäß Fachplanungsgrundlagen sind im Umfeld nicht tangiert. Zur Prüfung der potenziellen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten wurde ein aktueller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 2026) erstellt. Dieser basiert auf einer Worst-Case-Abschätzung unter Berücksichtigung der Habitatpotenziale und saisonalen Nutzungswahrscheinlichkeiten für relevante Artengruppen (u. a. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien). Die Untersuchungsergebnisse fließen in die vertiefte Bewertung unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ein (vgl. Anlage 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2026).

### **2.2.3 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche beschreibt die begrenzte Ressource der Erdoberfläche und bezieht sich auf die aktuelle Nutzung, die Verfügbarkeit, den Grad der Vorbelastung sowie auf die potenzielle Inanspruchnahme im Zuge geplanter Nutzungen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein zentrales Ziel der Bauleitplanung.

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des bebauten Siedlungsraums von Züssow und stellt derzeit eine nicht baulich genutzte Freifläche dar. Die Flächennutzung besteht aus einer offenen, regelmäßig gemähten Vegetationsfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung im engeren Sinne. Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich und wird teilweise von einem erdmodellierten Lärmschutzwall mit aufgesetztem Gehölzbestand durchzogen.

Im Westen und Süden schließen unmittelbar Erschließungsstraßen und Wohnbauflächen an, im Norden grenzt das Gebiet an die Bundesstraße B 111. Die Gesamtfläche ist somit siedlungsnah, vorerschlossen und in ihrer Lage- und Nutzungseinbindung bereits deutlich anthropogen überprägt.

Es handelt sich nicht um eine land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um eine innerörtliche Entwicklungs- und Reservefläche mit geringer funktionaler Bindung. Besonders schützenswerte Flächennutzungen (z. B. hochwertige Biotop oder öffentliche Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion) sind nicht vorhanden. Ein geordneter Erschließungszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung ist gegeben.

### **2.2.4 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden umfasst gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 UVPG die natürlichen Bodenfunktionen sowie seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Die rechtliche Grundlage bildet insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Der Boden wird definiert als die oberste Verwitterungsschicht der Erdkruste, einschließlich fester, flüssiger und gasförmiger Bestandteile (Bodenmatrix, Bodenlösung, Bodenluft).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der ihm zugewiesenen Bodenfunktionen, insbesondere:

- als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- als Filter, Puffer, Speicher und Transformator im Wasser- und Stoffhaushalt,
- als natürliches Archiv geologischer, archäologischer und historischer Prozesse,
- sowie als Nutzfläche mit überlagernden Ansprüchen.

#### **Bodenfunktionen im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,9 ha große, offene Vegetationsfläche, die regelmäßig maschinell gepflegt (gemäht) wird und keiner intensiven landwirtschaftlichen oder forstlichen Nutzung unterliegt. Die Böden im Planungsraum sind durch die Siedlungsrandlage, die Nähe zur B 111 sowie durch vorhandene Nutzungsformen (Erschließungsstraße, Lärmschutzwall, Sportanlage) anthropogen vorbelastet und in Teilen möglicherweise modelliert oder überprägt.

#### **Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna**

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen bodenökologischen Standorte vorhanden, die das Vorkommen spezialisierter Arten oder hochspezifischer Standortbedingungen ermöglichen würden.

Hinweise auf extensiv geprägte Biotoptypen, Feuchtstandorte oder strukturreiche Saumbiotope liegen nicht vor.

### **Böden mit hoher Bedeutung für den Wasser- und Stoffhaushalt**

Aufgrund der Lage im erschlossenen Siedlungsrand, der intensiven Mahdnutzung sowie des fehlenden Bewuchses mit tiefwurzelnden oder strukturprägenden Pflanzenarten ist davon auszugehen, dass die Funktionen als Wasserspeicher, Filter und Puffer nur eingeschränkt ausgebildet sind. Auch der vorhandene Lärmschutzwall im Norden ist als technisch geformter Baukörper nicht als funktionaler Bodenstandort im engeren Sinne zu bewerten.

### **Böden mit Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch archäologische Verdachtsflächen verzeichnet. Sollten im Zuge der geplanten Erdarbeiten Funde, Bodenverfärbungen oder sonstige Hinweise auf archäologische Strukturen entdeckt werden, gelten die Vorgaben nach § 11 DSchG M-V.

Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist im aufgefundenen Zustand zu belassen und bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Beauftragten zu sichern. Die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung trifft sowohl den Entdecker als auch den Bauleiter, den Grundstückseigentümer oder anwesende Dritte, sofern diese den Wert des Fundes erkennen. Die Pflicht erlischt frühestens fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **2.2.5 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser umfasst sowohl das Grundwasser als auch Oberflächengewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach § 1 WHG sind die Gewässer als natürlicher Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sind zu unterlassen; die natürliche Grundwasserneubildung ist möglichst zu erhalten.

### **Grundwasser**

Im Untersuchungsraum sind keine oberflächennahen Grundwasserschichten oder Quellhorizonte bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet, ein Heilquellenschutz, ein Wasserschongebiet oder vergleichbare wasserrechtlich gesicherte Schutzzonen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht. Die kartographischen Grundlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V bestätigen dies.

Die im Plangebiet aktuell vorhandene unversiegelte Grünfläche ermöglicht grundsätzlich eine natürliche Infiltration von Niederschlagswasser und trägt damit potenziell zur Grundwasserneubildung bei. Allerdings ist aufgrund der regelmäßigen Mahdnutzung, der geringen Durchwurzelungstiefe und der geringen Biodiversität nur von einem eingeschränkten Rückhaltepotenzial auszugehen. Hinweise auf Staunässe, oberflächennahe Vernässung oder besondere Bodenfeuchteverhältnisse liegen nicht vor.

### **Oberflächengewässer**

Im unmittelbaren Plangebiet sowie im erweiterten Untersuchungsraum sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Auch Gräben, Entwässerungsstrukturen oder temporäre Gewässerbildungen

(z. B. Kleingewässer, Rückhalteflächen) sind nicht vorhanden oder planungsrelevant. Es existieren keine durchgängigen Oberflächenwasserverbindungen, die eine ökologische Wechselwirkung mit benachbarten Strukturen begründen würden.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft bezieht sich auf das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft im Raum, ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie auf die landschaftsbildprägenden Elemente, die zur Identität und Eigenart eines Raumes beitragen. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft dauerhaft zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Züssow in einem Bereich, der im Übergang zwischen bebauter Ortsstruktur und landwirtschaftlich geprägtem Offenland liegt. Die topographischen Verhältnisse sind nahezu eben (ca. 34–36 m ü. NHN) und ermöglichen nur eine geringe Fernwirkung in die angrenzenden Landschaftsräume. Die Sichtbeziehungen im Raum sind durch Gebäudestrukturen, Straßenbegleitgrün, die B 111 sowie durch einen erdmodellierten Lärmschutzwall am Nordrand des Plangebietes eingeschränkt.

Die landschaftliche Vorprägung ist durch intensiven Ackerbau, Siedlungsflächen, Verkehrsachsen und technische Bauwerke bestimmt. Der landschaftliche Zusammenhang wird unterbrochen durch Zerschneidung, Einfriedungen und technische Infrastruktur. Naturnahe, großräumig zusammenhängende Landschaftsstrukturen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind im Plangebiet nur in geringem Maße ausgeprägt. Die Vielfalt der Strukturen ist reduziert, die Eigenart der Landschaft wird stark durch anthropogene Nutzungen überlagert. Naturhafte Selbstregulationsprozesse und spontane Vegetationsentwicklung sind auf Randbereiche beschränkt und besitzen keine besondere landschaftliche Wertigkeit.

Aufgrund der kleinräumigen Prägung, der funktionalen Nutzungsorientierung sowie der fehlenden landschaftsbildprägenden Elemente ist die landschaftsästhetische Bedeutung des Plangebietes im übergeordneten Landschaftsgefüge als gering einzustufen. Eine besondere Erlebnis- oder Erholungsfunktion im Sinne eines zusammenhängenden Landschaftsraumes ist nicht gegeben.

### **2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

Das Schutzgut Luft und Klima umfasst gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG die Aspekte der Luftqualität, der lokalklimatischen Bedingungen, der Luftzirkulation sowie der Kleinklima-regulierenden Funktionen des Naturhaushalts. Luftreinhaltung und Klimaschutz sind zudem über § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB in die Abwägung der Bauleitplanung einzubeziehen.

#### **Luftqualität**

Die Gemeinde Züssow liegt im ländlich geprägten Raum Vorpommerns ohne signifikante Industrieemissionen. Eine flächenhafte Vorbelastung der Luftqualität besteht nicht. Die nächstgelegene Emissionsquelle stellt der überörtliche Verkehr auf der Bundesstraße B 111 dar, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt. Punktueller Emissionen entstehen zudem durch die

angrenzende Wohnbebauung, durch Kleinf Feuerungsanlagen sowie durch gelegentliche Emissionen im Bereich des angrenzenden Sportplatzes (Veranstaltungen, Grillnutzung).

Im Übrigen liegt der Geltungsbereich außerhalb eines Luftreinhalte- oder Aktionsplans. Eine Überschreitung der nach 39. BImSchV geltenden Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Das Gebiet wird durch den permanenten Luftaustausch im ländlichen Raum gut belüftet. Flächenhafte Schadstoffanreicherungen sind nicht zu beobachten.

### **Kleinklimatische Bedingungen**

Das Plangebiet nimmt gegenwärtig die Funktion einer vegetativ geprägten Offenfläche mit geringer struktureller Ausprägung ein. Aufgrund der regelmäßig durchgeführten Mahdnutzung, der geringen Oberflächenrauigkeit sowie des fehlenden Gehölz- oder Hochstaudenbewuchses bestehen nur eingeschränkt klimaregulierende Eigenschaften (z. B. Verdunstungskühle, Windbremsung, Strahlungshaushalt).

Ein mikroklimatisch wirksamer Austausch mit angrenzenden Versiegelungs- oder Überwärmungsflächen (z. B. Parkplatzflächen, großflächige Dächer) besteht derzeit nicht. Auch Kaltluftentstehung oder die Funktion als Luftleitbahn ist angesichts der relativ ebenen Topografie und der Einbettung in eine durchgrünte Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.

## **2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter umfasst gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 UVPG alle materiellen und immateriellen Zeugnisse menschlicher Geschichte, die eine archäologische, geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche oder gesellschaftliche Bedeutung besitzen. Dazu zählen insbesondere Bodendenkmale, Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Ortsbilder, kulturlandschaftlich geprägte Strukturen sowie weitere Zeugnisse kultureller Entwicklung.

Die rechtliche Grundlage für den Schutz von Denkmalen bildet das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010. Nach Auskunft des zuständigen Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie auf Grundlage der Denkmalkartierung liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine bekannten oder erfassten Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG M-V vor. Auch archäologische Verdachtsflächen oder als denkmalfachlich relevant eingestufte Zonen werden im Bereich des Bebauungsplanes nicht geführt. Eine Bearbeitung als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 Satz 4 DSchG M-V findet derzeit nicht statt.

Ebenso befinden sich im Plangebiet keine eingetragenen Baudenkmale, ortsbildprägenden Objekte oder kulturlandschaftlich geschützten Strukturen. Der Geltungsbereich ist durch seine nutzungsbezogene Vorprägung und den fehlenden historischen Bezug nicht als kulturhistorisch bedeutender Raum einzustufen.

## **2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Ein Teil des nationalen und europäischen Naturschutzrechts befasst sich mit dem Schutz ausgewählter Landschaftsräume und Lebensräume durch rechtlich gesicherte Gebietsausweisungen. Solche Schutzgebiete dienen der Sicherung, Entwicklung oder Wiederherstellung schutzwürdiger Funktionen von Natur und Landschaft. Dazu zählen u. a. der Erhalt von Lebensräumen gefährdeter Arten, der

Schutz besonders wertvoller Biotope, sowie die Bewahrung landschaftlicher Eigenart und naturnaher Prozesse.

Ausgewiesen werden diese Gebiete nach den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie auf Grundlage europäischer Richtlinien, insbesondere:

- der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) zur Errichtung des Netzwerks Natura 2000,
- der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG, aktuell RL 2009/147/EG) für die Sicherung europäisch bedeutsamer Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das geplante Vorhaben weder nationale noch internationale Schutzgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten oder Naturparks. Auch Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 20 LNatSchG M-V sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiete befinden sich außerhalb des für die FFH-Vorprüfung anzusetzenden Einwirkungsradius und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Ein Beeinträchtigungspotenzial im Sinne des § 34 BNatSchG ist somit auszuschließen. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

### **3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit betreffen insbesondere die Immissionssituation durch Verkehrs- und Gewerbelärm, die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Wohngebieten sowie die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zur fachlichen Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens liegen zwei schalltechnische Untersuchungen der *öko-control GmbH* vor, die dem Umweltbericht als Anlagen beigefügt sind. Hierbei handelt es sich um die Schallimmissionsprognose nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für den geplanten Nahversorger (Anlage 2) sowie um die schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen (Anlage 3).

Die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf Grundlage der Schallimmissionsprognose der *öko-control GmbH*, Bericht Nr. 1-24-05-323-2 vom 24.11.2025 (TA-Lärm) sowie der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005, Bericht Nr. 1-24-05-232-1 vom 25.11.2025.

Die Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm (Anlage 2) untersucht die vom geplanten Einzelhandelsstandort ausgehenden betriebsbedingten Geräusche, insbesondere durch Kundenverkehr, Anlieferungen, technische Anlagen und sonstige Betriebsabläufe. Die Berechnungen wurden unter Berücksichtigung ungünstiger Ausbreitungsbedingungen sowie der maßgeblichen Zuschläge durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht

eingehalten werden. Die prognostizierten Zusatzbelastungen unterschreiten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte deutlich und sind damit schalltechnisch als zulässig einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen durch betriebsbedingten Lärm sind daher nicht zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Anlage 3) bewertet die Verkehrslärmeinwirkungen, die insbesondere durch die Bundesstraße B 111 verursacht werden. Die Untersuchung weist nach, dass im Bereich der geplanten Wohnbauflächen eine relevante Vorbelastung besteht und die Orientierungswerte der DIN 18005 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen teilweise überschritten werden können. Die DIN 18005 dient hierbei als Maßstab für die städtebauliche Abwägung und stellt keine verbindlichen Grenzwerte dar. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Zur wirksamen Minderung der verkehrs- und betriebsbedingten Lärmeinwirkungen werden im Bebauungsplan folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Maßnahme L1: Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 111
- Maßnahme L2: Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m im Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und Wohnbauflächen
- Maßnahme L3: Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m im südlichen Übergangsbereich

Durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm sowie die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist im Bestand als gering einzustufen, da es sich um eine nicht öffentlich zugängliche und überwiegend funktional geprägte Grünfläche handelt. Eine Inanspruchnahme hochwertiger siedlungsnaher Erholungsräume erfolgt durch die Planung nicht. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen (Anlagen 2 und 3), der festgesetzten Maßnahmen L1, L2 und L3 sowie der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dauerhaft gesichert.

**Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

### **3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität**

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 13 BNatSchG ist die biologische Vielfalt in ihrer Gesamtheit, d. h. die Vielfalt der Arten, Lebensräume und genetischen Ressourcen, zu erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme vegetationsgeprägter Flächen, durch Bau- und Betriebsphasen sowie durch dauerhafte Strukturveränderungen infolge der geplanten Nutzungen. Im Zuge der Bauausführung ist mit einer temporären Beanspruchung von Flächen für Baustellen-einrichtung, Lagerplätze und Zufahrten zu rechnen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind diese Flächen bevorzugt in vorbelasteten Teilbereichen anzulegen – d. h. auf Flächen mit bereits geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit oder in Abschnitten, die im weiteren Verlauf dauerhaft versiegelt

werden. Eine Beräumung und Rückführung in einen funktionsfähigen Zustand nach Bauabschluss ist gemäß den landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen und sicherzustellen.

Das Plangebiet ist durch eine intensive Vorprägung gekennzeichnet (kurzrasiger Rasen, Nutzrasen, sporadisch durchsetzt mit Ruderalfluren). Besonders geschützte Biotoptypen im Sinne des § 30 BNatSchG oder strukturreiche Lebensräume mit hoher Habitatfunktion sind nicht vorhanden. Die vorhandene Vegetation besitzt nur eingeschränkte Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein aktueller Artenschutzfachbeitrag (AFB 2026) erstellt. In diesem wurde insbesondere das Vorkommen und potenzielle Habitatangebot für streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-RL und § 44 BNatSchG analysiert. Für potenziell betroffene Arten wurden spezifische Vermeidungsmaßnahmen entwickelt (z. B. Bauzeitenregelungen, abschnittsweise Baufeldfreimachung, Reptilienschutzzäune, Ausleitung und temporäre Habitatlenkung). Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt gemäß den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags in enger räumlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Baufortschritt.

Bei vollständiger Umsetzung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen (VM) ist davon auszugehen, dass weder erhebliche Störungen noch erhöhte Mortalitätsrisiken für geschützte Arten auftreten. Die Maßgaben des § 44 BNatSchG werden damit eingehalten; eine weitergehende Ausnahmepfung ist nicht erforderlich. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet ist arten- und strukturarm. Floristische Besonderheiten oder seltene Arten wurden nicht nachgewiesen. Das geplante Vorhaben führt nicht zur Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Pflanzengesellschaften oder geschützter Lebensstätten.

**Im Ergebnis der Umweltprüfung zu der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow sind unter der Beachtung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Diversität zu erwarten.**

### **3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche umfasst gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die sparsame und schonende Inanspruchnahme des Bodens als nicht vermehrbare Ressource. Ziel ist die Reduzierung von Flächenverbrauch sowie die Priorisierung der Wiedernutzung bereits vorbelasteter Areale gegenüber der Neuversiegelung.

Durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ kommt es zu einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen, vorwiegend im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen sowie zugeordneten Stellplatz- und Verkehrsflächen. Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind derzeit als Grünfläche mit regelmäßiger Mahd vorgeprägt und weisen eine geringe naturräumliche Eigenständigkeit auf. Im Zuge der Bauausführung ist die temporäre Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze erforderlich. Diese sind so zu wählen, dass sie entweder bereits stark vorbelastet sind oder im weiteren Verlauf der Planung dauerhaft versiegelt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese temporär beanspruchten Flächen fachgerecht zu beräumen und funktional wiederherzustellen, um eine dauerhafte Beeinträchtigung zu vermeiden. Die durch das Vorhaben bedingten Flächenverluste werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes gemäß § 13 BNatSchG kompensiert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in der Begründung (Kap. 10) enthalten. Die betroffenen Flächen weisen keine besondere Bedeutung für die natürliche Flächennutzung auf (z. B. Acker, Extensivgrünland oder

Biotopflächen). Durch die vollständige bilanzielle Kompensation ist der Eingriff in das Schutzgut Fläche fachlich vertretbar.

**Die Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind aufgrund der siedlungsnahen Lage, der Vorbelastung sowie der vollständigen Kompensation als nicht erheblich im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten.**

### **3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Böden übernehmen zentrale Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensraum, Regulationsmedium im Wasser- und Stoffhaushalt sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt die Bewertung gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und unter Berücksichtigung der Schutzgüterdefinition nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG. Das Plangebiet weist eine starke anthropogene Überformung auf. Die Flächen werden derzeit als regelmäßig gemähte Rasen- bzw. Grünfläche ohne naturnahe Bodenentwicklung genutzt. Verdichtungen durch frühere Nutzungen sowie durch die vorhandene Erschließungsstraße und Aufschüttungen (Lärmschutzwall) sind gegeben. Intakte, ungestörte Bodenprofile mit besonderen Filter-, Puffer- oder Lebensraumfunktionen sind nicht vorhanden.

#### **Funktion als Lebensraum**

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna ist nicht erkennbar. Es handelt sich um artenarme, strukturlose Vegetationsbestände mit geringer Habitatqualität. Böden mit hohem Biotopwert (z. B. durch extensiv genutztes Grünland, Feuchtbereiche oder Altbrachen) liegen im Plangebiet nicht vor.

#### **Funktion im Stoff- und Wasserhaushalt**

Aufgrund der flachgründigen Struktur, des Verdichtungsgrades und der regelmäßig gestörten Bodenvegetation ist die Filter-, Speicher- und Versickerungsleistung der betroffenen Böden nur eingeschränkt ausgeprägt. Hochwertige Standorte für die Grundwasserneubildung oder zur Pufferung von Nährstoffeinträgen bestehen nicht.

#### **Boden als Archivfunktion**

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine bekannten Bodendenkmale oder archäologischen Verdachtsflächen (vgl. Begründung, Kap. 2.7). Sollte es während der Erdarbeiten zu zufälligen Funden oder Auffälligkeiten kommen, greifen die Regelungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **Eingriffsfolgen und Bewertung**

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Damit verbunden ist ein irreversibler Verlust der Bodenfunktionen auf den betroffenen Teilflächen. Die Eingriffe erfolgen jedoch ausschließlich auf Flächen mit geringer naturschutzfachlicher und bodenkundlicher Wertigkeit. Eine Bilanzierung der Bodenversiegelung und Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung (vgl. textliche Begründung, Kap. 10). Die Wahl der Bauflächen berücksichtigt bereits das Ziel eines flächen- und bodenschonenden Umgangs gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der Vorbelastung und der geringen

Standortwertigkeit vertretbar. Durch die vorgesehene Kompensation der Flächenversiegelung sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Die Bodenfunktionen im Untersuchungsraum bleiben in ihrer Gesamtheit gewahrt.

**Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung mit der Umsetzung nicht zu erwarten**

### **3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Schutzgut Wasser umfasst sowohl das oberirdische Gewässernetz als auch das unterirdische Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushalts. Der Schutz ergibt sich insbesondere aus § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Lebensgrundlage des Menschen zu sichern und in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten sind. Dabei ist eine Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Wasserhaushalts sowie der wasserwirtschaftlichen Funktionen sicherzustellen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Auch im erweiterten Wirkraum sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden, die durch das Vorhaben in ihrer ökologischen Funktion direkt oder indirekt beeinträchtigt würden. Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsbereiche sind nicht berührt. Die derzeit unversiegelten Flächen im Plangebiet dienen in eingeschränktem Maße der natürlichen Grundwasserneubildung durch Niederschlagsinfiltration. Durch die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen wird dieser Prozess lokal reduziert. Aufgrund der insgesamt geringen Filter- und Speicherkapazität der Böden sowie der geringen Flächengröße der Versiegelung ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts auszugehen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es bestehen keine Festsetzungen gemäß § 51 WHG oder andere wasserrechtlich geschützte Zonen im Wirkraum. Auch keine hydrogeologisch besonders sensiblen Bereiche sind betroffen.

Ein zusätzlicher Schutz des Grundwassers ergibt sich durch die sachgerechte Ableitung der Oberflächenwässer von Verkehrs- und Stellplatzflächen über befestigte Systeme. Kurzfristige Risiken einer Gewässerverunreinigung durch Bauarbeiten (z. B. durch Treibstoffe oder Schmiermittel) können durch baubegleitende sorgfältige Baustellenorganisation und Einhaltung technischer Vorsorgemaßnahmen minimiert werden. Es bestehen aus derzeitiger Sicht keine Anhaltspunkte für dauerhafte oder großflächige Einträge wassergefährdender Stoffe.

**Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Grund und Oberflächenwasser sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow nicht zu erwarten.**

### **3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Luft und Klima umfasst die atmosphärischen Umweltbedingungen als Grundlage für das Leben von Menschen, Tieren und Pflanzen. Der Schutz ergibt sich aus § 1 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG, wonach die Luft als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer Qualität und Funktion für die ökologische

Leistungsfähigkeit zu erhalten ist. Klima- und Luftschutz umfassen sowohl den Erhalt günstiger lokalklimatischer Bedingungen als auch die Minimierung von Emissionen und Wärmeinseleffekten.

### **Luftqualität**

Das Plangebiet befindet sich in einer ländlich geprägten Umgebung ohne vorhandene großräumige Emissionsquellen. Luftverunreinigungen durch Verkehr oder Gewerbe treten in der Umgebung nur punktuell auf. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz im direkten Umfeld und des Fehlens industrieller Nutzung liegt eine hohe Grundluftqualität vor. Durch das Vorhaben sind nur geringfügige Änderungen im lokalen Verkehrsaufkommen zu erwarten (vgl. Kap. 4.1). Temporäre Staubemissionen während der Bauphase sind durch eine sachgerechte Baustellenlogistik minimierbar und werden auf die nähere Umgebung beschränkt bleiben. Langfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

### **Kleinklima und Frischluftversorgung**

Die vorhandene Fläche dient derzeit in eingeschränktem Maße als Luftaustausch- und Ausgleichsfläche, insbesondere durch ihre vegetative Bodenbedeckung und unversiegelte Nutzung. Klimatisch relevante Vegetationsstrukturen wie Waldflächen, Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch der angrenzende Lärmschutzwall beeinflusst die Kaltluftströmung in der Region nicht maßgeblich.

Die mit dem Vorhaben einhergehende Neuversiegelung reduziert die lokale Verdunstungskühlung und kann zu geringfügig erhöhten Wärmespeichereffekten führen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets (ca. 3,9 ha), der niedrigen baulichen Dichte und der Einbindung von Grünstrukturen und Lärmschutzwällen sind jedoch keine relevanten klimatischen Veränderungen zu erwarten. Die klimatische Funktion des Gesamtstandorts bleibt gewahrt.

**Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow nicht zu erwarten.**

## **3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft erfolgt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BNatSchG, wonach die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie deren Funktion als Erholungsraum dauerhaft zu sichern sind. Maßgeblich sind dabei sowohl die visuelle Wirkung als auch die landschaftsökologische Einbindung und Vorbelastung des Raumes.

### **Landschaftliche Vorprägung und Charakteristik**

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Randlage des Züssower Siedlungsbereichs. Es handelt sich um eine mäßig strukturierte Offenlandschaft, die im Bestand durch regelmäßig gemähte Grünflächen, einen bestehenden Lärmschutzwall entlang der B 111 sowie angrenzende Sportanlagen und Wohnbebauung geprägt ist. Die Fläche weist keine eigenständige landschaftsbildprägende Funktion auf. Das Relief ist weitgehend eben, wodurch keine nennenswerte Fernwirkung gegeben ist.

Die Sichtbeziehungen sind durch vorhandene Bebauung und Infrastruktur unterbrochen. Historisch gewachsene oder naturräumlich besonders eigenständige Elemente sind im direkten Planbereich nicht erkennbar. Die Landschaft ist im Planbereich deutlich anthropogen überprägt.

### **Erlebbarkeit und ästhetische Wirkung**

Die landschaftliche Erlebnisqualität ist aufgrund der geringen strukturellen Vielfalt und des stark nutzungsgeprägten Umfelds als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes beschränkt sich auf ortsnahe Perspektiven; touristisch oder ökologisch bedeutsame Blickbeziehungen bestehen nicht.

Die im Zuge der Planung vorgesehene Bebauung (Sondergebiet für Einzelhandel mit zugehörigen Nutzungen) folgt der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Ausgestaltung mit gestalterisch eingegrünten Lärmschutzwällen und ergänzenden Pflanzmaßnahmen (vgl. landschaftspflegerische Maßnahmen) ermöglicht eine weitgehende Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

### **Funktion als Erholungsraum**

Das Gebiet besitzt keine herausgehobene Bedeutung als landschaftlicher Erholungsraum. Es dient gegenwärtig nicht der öffentlichen Naherholung. Die angrenzende Sportanlage ist als Sondernutzung zu betrachten. Beeinträchtigungen des allgemeinen Landschaftserlebens sind nicht zu erwarten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow und die damit einhergehende Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.**

### **3.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Wirkbereich.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Schutzgebiete durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow ist daher ausgeschlossen.**

### **3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 DSchG M-V. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weiterhin keine Baudenkmale.

**Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow nicht zu erwarten.**

### **3.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung fänden keine Neuversiegelungen und Überbauungen statt. Darüber hinaus würden die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Mensch, Luft und Klima, Landschaft und Kulturgüter) nahezu gleichbleiben.

## **4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:

**Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** Unter Punkt 2.4.1 dieser Unterlage konnten nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Ergebnis der Umweltprüfung ebenfalls nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow sind zusammengefasst nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow sind ebenso nicht zu erwarten

### **Schutzgut Boden**

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern sind mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Züssow wurden alternative Standorte innerhalb des Gemeindegebietes geprüft. Der gewählte Standort befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, ist über die Bundesstraße B 111 leistungsfähig angebunden und ermöglicht eine funktionale Bündelung der Nahversorgungsstrukturen. Eine Inanspruchnahme bislang unzerschnittener Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Vor diesem Hintergrund bestehen keine vorzugswürdigen Alternativstandorte.

## 5 Kompensationsplanung

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018). Aufgrund der Tatsache, dass für den Bebauungsplan Nr. 03 „Am Mühlenberg“ bereits Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen wurden, erfolgt mit der Überplanung der 4. Änderung des Bebauungsplans nur die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes durch Erhöhung der Grundflächenzahlen durch die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,4 des ehemals ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (nur Teilfläche) auf 0,8 des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Des Weiteren sind Teilflächen des ursprünglich ausgewiesenen Lärmschutzwalles auch diesem Sondergebiet zugeordnet, da der Lärmschutz durch Ersatzmaßnahmen (Lärmschutzwand) neu geordnet wird. Durch die Änderungen der ausgewiesenen Grundflächenzahl auf 0,8 entsteht ein zusätzlicher multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.215 m<sup>2</sup>**. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine anerkannte Ökokontomaßnahme innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland ausgeglichen. (Vgl. Kapitel 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Begründung Baukonzept)

## 6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

### L1 Vegetationsschutz/Ausweisung von Tabubereichen

Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen. Der Schutz ist rechtzeitig vor Baubeginn zu installieren. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle errichteten Schutzvorrichtungen wieder ordnungsgemäß zu entfernen.

### L2 Einsatz von schadstofffreiem Material bei der Wegeherstellung

Für die Oberflächenbefestigung der Fahrwege sollte nur schadstofffreies Material wie z.B. Naturstein-Schotter oder Z0- Material nach TR LAGA (bzw. BM 0-Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung) verwendet werden. Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbilds oder des Erholungswertes der Landschaft, die als Eingriff zu bewerten sind, werden durch die genannten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen. Dieser Nachweis wurde differenziert für die einzelnen Schutzgüter und Funktionsbeziehungen des Planungsraumes vorgenommen. Durch das geplante multifunktionale Kompensationskonzept wird der ermittelte Eingriff vollständig kompensiert.

### L3 Rekultivierung und Wiederherstellung

Die bauzeitlich temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen. Der anschließende Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Überschüttungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche). Anschließend werden die temporär beanspruchten Flächen, mit einer standortgerechten gebietsheimischen Saatgutmischung eingesät.

## 7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

### 7.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

### 7.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde Züssow die erheblichen Umwelt-auswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Das Monitoring-Konzept sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Züssow plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umwelt-auswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fazit der Umweltprüfung

Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow durchgeführte Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird durch die Planung nur in begrenztem Umfang in Anspruch genommen. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume sind bereits durch bestehende Nutzungen und infrastrukturelle Vorprägungen beeinflusst. Durch die konsequente Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zum Schutz von Reptilien und weiteren geschützten Arten, können nachteilige Auswirkungen wirksam vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG ist bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das **Schutzgut Boden** ist durch die geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen in gewissem Umfang von Versiegelungen betroffen. Die betroffenen Böden weisen jedoch keine besondere bodenökologische Bedeutung auf. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzepts bilanziell ausgeglichen (vgl. Begründung, Kapitel 10), sodass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt erhalten bleibt. Für das **Schutzgut Wasser** ergeben sich weder hydrogeologische noch nutzungsbezogene Risiken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen des Grundwassers oder der Oberflächengewässer sind

aufgrund der geplanten Entwässerungskonzepte und der geringen Versiegelungsgrade nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des **Schutzguts Mensch und seiner Gesundheit** zeigen die schalltechnischen Untersuchungen, dass sowohl die betriebsbedingten als auch die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen wirksam begrenzt werden. Durch die festgesetzten Lärmschutzwälle und -wände sowie ergänzende passive Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten dauerhaft gesichert. Überschreitungen relevanter Immissionsrichtwerte sind nicht zu prognostizieren.

Das **Schutzgut Luft und Klima** wird durch das Vorhaben nur in geringem Maße beeinflusst. Aufgrund der begrenzten Flächengröße, der bestehenden Vorprägung sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind weder erhebliche lokale Erwärmungseffekte noch relevante zusätzliche Luftschadstoffbelastungen zu erwarten. Gleichzeitig leistet das Vorhaben durch die Stärkung der wohnortnahen Versorgung einen Beitrag zur Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen auf längeren Wegen.

Das **Landschaftsbild** erfährt durch die geplante Bebauung eine moderate Veränderung. Aufgrund der Lage im bereits vorgeprägten Ortsrandbereich, des geringen Reliefs sowie der vorgesehenen landschaftsplanerischen Einbindung bleiben die Eigenart und Erlebbarkeit der Landschaft weitgehend erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter** liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmalen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Eingriffe in schutzwürdige kulturelle Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

In der zusammenfassenden Betrachtung aller geprüften Schutzgüter ergibt sich, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches sind im Ergebnis der Umweltprüfung nicht festzustellen. Die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow ist aus umweltfachlicher Sicht insgesamt als vertretbar und nachhaltig umsetzbar zu bewerten.**

.

## 9 Verwendete Literatur

Ammermann, K. et al., 1998. Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung. Natur und Landschaft.

Baier, H. et al., 1999. Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Balance, 2015: Untersuchung des Wassers eines Vorfluters Prüfung von Einleitkriterien des Zweckverbandes (Ergebnisbericht), BALANCE Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH.

Balla, S., 2005. Mögliche Ansätze der Überwachung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung. UVP-Report.

Berg, C., Dengler, J., Abdank, A., Isermann, M., 2004. Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung. Textband. Weissdorn-Verlag, Jena.

Bunzel, A., 2005. Was bringt das Monitoring in der Bauleitplanung? UVP-Report.

Gassner, E., 1995. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul.

Gellermann, M., Schreiber, M., 2007. Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Springer Verlag, Berlin.

Herbert, M., 2003. Das Verhältnis von Strategischer Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landschaftspflege.

Jessel, B., 2007. Die Zukunft der Eingriffsregelung im Kontext internationaler Richtlinien und Anforderungen. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landschaftspflege.

Rößling, H., 2005. Beiträge von Naturschutz und Landschaftspflege zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen. UVP-Report.

Schmeil, O., Fitschen, J., 1993. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden.

Schültke, N., Stottele, T., Schmidt, B., 2005. Die Bedeutung des Umweltberichts und seiner Untersuchungstiefe - am Beispiel der Bauleitplanung der Stadt Friedrichshafen. UVP-Report.

Südbeck, P. et al., 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Zahn, v.K., 2005. Monitoring in der Bebauungsplanung und bei FNP-Änderungsverfahren. UVP-Report