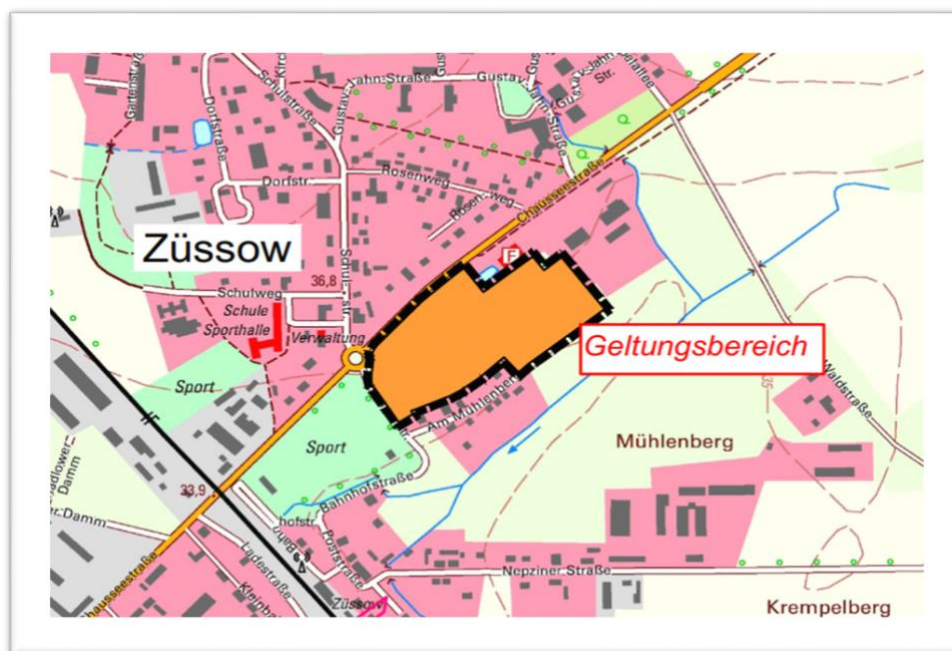




Begründung: Umweltbericht

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow



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

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

Ort, Datum: Neubrandenburg, 7. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	5
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	6
1.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	7
2	BESCHREIBUNG DER UMWELT IM UNTERSUCHUNGSGBIET	8
2.1	Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums	8
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	9
2.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	9
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.2.3	Schutzgut Fläche	11
2.2.4	Schutzgut Boden	11
2.2.5	Schutzgut Wasser	12
2.2.6	Schutzgut Landschaft	13
2.2.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	13
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.2.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	15
3	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
3.1	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch	15
3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität	16
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	17
3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	18
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	19
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	19
3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
3.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete	21
3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.10	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	21
4	GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	21
5	WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	22
5.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	22
5.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	22
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	23
7	VERWENDETE LITERATUR	24

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich) 6

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 des Antragstellers, der MGR II Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Gemeinde am 06.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200,00 m². Zudem ist die Verlagerung der örtlichen Bäckereiverkaufseinheit und des ortsansässigen Getränkemarktes in das Plangebiet vorgesehen, um durch eine Konzentration im Plangebiet eine zentrale Versorgungseinheit in der Gemeinde Züssow zu entwickeln.

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Gemeinde Züssow plant, die Flächen im Änderungsbereich zukünftig weiterhin für die dauerhafte Wohnnutzung (hier: Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO) sowie künftig für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Versorgungsfunktion der Gemeinde Züssow mit ihren angeschlossenen Ortsteilen sowie benachbarten Gemeinden (hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, SOgE, gem. § 11 BauNVO), planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47 sowie 76/63 der Flur 1 in der Gemarkung Züssow, in einem Flächenumfang von etwa 3,90 ha, wovon die Sondergebietsfläche einen Anteil von ca. 0,9 ha vereinnahmt.

Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- im Norden: Verlauf der Bundesstraße B 111, Wohnbauflächen im Anschluss,
- im Osten: der Standort der Freiwilligen Feuerwehr (Fläche für Gemeinbedarf), ein Hofladen mit Gastronomie (Sonderbaufläche Diakoniebauernhof),
- im Süden: eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft,
- im Westen: Verlauf der Straße „Am Mühlenberg“ sowie eine Sportanlage mit Fußballplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz).

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum Wohnbaufläche sowie als Grünfläche mit gleichzeitiger „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (hier: Realnutzung als Lärmschutzwahl). Die mit der Aufstellung des zukünftigen Bebauungs-plans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht vollständig entwickeln.

Insofern soll für den dargestellten Änderungsbereich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow wird primär die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs verfolgt. Zur Erreichung dieses Planungsziels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (SOgE) gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgesehen. Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters in peripherer Lage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 111 keine als Ausschlusskriterium einzuordnenden städtebaulichen Spannungen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Änderung der Nutzungsart eines ursprünglich vollständig für Wohnbebauung vorgesehenen Standortes im westlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Wohnbauflächenausweisungen im östlichen Teil des Plangebietes bleiben erhalten. Derzeit sind lediglich acht Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern im südlichen Randbereich außerhalb des Änderungsbereiches realisiert worden.

Die geplanten Flächendarstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus folgender Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	wirksamer FNP	3. Änderung des FNP
Wohnbaufläche	33.075 m ²	25.435 m ²
Sondergebietsfläche	0,0 m ²	8.700 m ²
Fläche für Lärmschutzwall	6.910 m ²	5.079 m ²
Verkehrsfläche	0,0 m ²	771 m ²
Änderungsbereich	39.985 m ²	39.985 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich)

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt darüber hinaus eine Neuorganisation eines untergeordneten Teils der bislang ausgewiesenen Wohnbauflächen durch eine Neuordnung der äußeren Erschließung der Bundesstraße B 111 sowie des anschließenden inneren Erschließungs- und Lärmschutzkonzeptes. Künftig sollen sowohl der NORMA SB-Markt als auch Teilbereiche des Wohngebietes von der Bundesstraße aus erschlossen werden. Die Errichtung von Anlagen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen der Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel und den angrenzenden Wohnnutzungen ist auch innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die detaillierte Behandlung dieser Aspekte erfolgt im Rahmen der parallel geführten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im Ortsteil Züssow.

Die Firma Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH hat im Jahr 2020 im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines NORMA-Marktes in Züssow untersucht. Dabei wurden sowohl der Bestand als auch die Auswirkungen eines Verbrauchermarktes mit Bäcker- und Getränkemarkt auf den Ort und die Gemeinde Züssow sowie auf das weitere Umland betrachtet. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen als gesonderte Anlage bei und werden im Folgenden zusammengefasst. Der Standort an der Bundesstraße B 111 wird aufgrund seines räumlichen Bezugs zum Siedlungskern als städtebaulich integriert eingestuft. Durch die sehr gute Erreichbarkeit wirkt das Vorhaben über das Gemeindegebiet Züssows hinaus als Nahversorger mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch für umliegende Gemeinden, da in der geplanten Größenordnung keine vergleichbaren Alternativen bestehen. Entsprechend trägt das Vorhaben positiv zur Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung über Züssow hinaus bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Angebotsvielfalt. Als einziger strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Ortskern von Züssow der „Landmarkt Wörpel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 212 m² vorhanden. Die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber befinden sich in Gützkow mit einer Fahrzeit von etwa zehn Minuten. Weitere überörtlich bedeutsame Standorte mit größeren Verkaufsflächen und entsprechend breiteren Angebotspaletten liegen in Wolgast (ca. 15 km), Gützkow (ca. 10 km) und Greifswald (ca. 18 km).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei maximal zehn Prozent und entspricht auch im vorliegenden Fall diesem Rahmen. Für den Getränkemarkt und den Bäcker wird ein Sortimentsanteil von 100 Prozent im Segment der Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere Getränke, zugrunde gelegt. Mit der Planung soll eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.800 m² ermöglicht werden. Dadurch erfolgt eine deutliche qualitative Aufwertung des strukturellen Angebotes in allen relevanten Sortimentsbereichen.

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.

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 Wohngebiets 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 100 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 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 Gesundheitsschutzes. Maßgebliche Bewertungsgrundlagen sind dabei die Qualität des Wohn- und Lebensumfeldes, die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung sowie die Erreichbarkeit von Versorgungs- und Erholungsangeboten. Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur Sicherung der Erholungsfunktion von Natur und Landschaft insbesondere siedlungsnahe Räume zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde Züssow in einem Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung, Verkehrsinfrastruktur und offenen Nutzflächen. Die Umgebung ist durch eine funktionale Durchmischung aus Wohngebieten, gewerblich geprägten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen gekennzeichnet. Östlich befinden sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein Hofladen mit gastronomischem Angebot. Südlich schließen bestehende Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an.

Westlich verläuft die Straße „Am Mühlenberg“ mit angrenzender Sportanlage. Nördlich begrenzt die Bundesstraße B 111 das Plangebiet als überörtliche Verkehrsachse. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Züssow, wodurch eine gute Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr sowie an regionale und überregionale Zentren gewährleistet ist. Insgesamt verfügt der Standort über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung.

Der derzeitige Zustand des Änderungsbereichs ist durch überwiegend offene Grünflächen mit regelmäßiger Mahdnutzung sowie durch einen im nördlichen Bereich vorhandenen Lärmschutzwall geprägt. Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich und weisen nur eine untergeordnete Aufenthalts- und Erholungsfunktion auf. Als vegetativ geprägter Freiraum im Übergang zwischen Verkehrsraum und Bebauung erfüllen sie jedoch eine gewisse Puffer- und Abschirmfunktion.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt als siedlungsnah, vorbelastet und infrastrukturell gut erschlossen einzustufen. Neben dem Wohnen bestehen Raumnutzungsansprüche insbesondere in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung, die Nutzung vorhandener Freizeit- und Sportanlagen sowie die innerörtlichen Wegeverbindungen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungsstruktur, der verkehrlichen Vorprägung und der vorhandenen Infrastruktur ist das Untersuchungsgebiet als integrierter Siedlungsrandbereich mit gemischten Nutzungsansprüchen zu bewerten.

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).

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 bezieht sich auf die begrenzte Ressource Bodenoberfläche und umfasst insbesondere Aspekte der aktuellen Flächennutzung, der Verfügbarkeit, der Vorbelastung sowie der potenziellen Inanspruchnahme durch geplante Nutzungen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden stellt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein zentrales Ziel der Bauleitplanung dar.

Das etwa 3,9 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich des bebauten Siedlungsraums von Züssow und stellt derzeit eine überwiegend unbebaute Freifläche dar. Die Fläche wird als offene, regelmäßig gemähte Vegetationsfläche genutzt und weist keine intensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzung auf. Eine öffentliche Zugänglichkeit besteht nicht. Im nördlichen Bereich ist ein erdmodellierter Lärmschutzwall mit aufgesetztem Gehölzbestand vorhanden, der die Fläche strukturiert und gegenüber der Bundesstraße B 111 abschirmt.

Im Westen und Süden grenzen unmittelbar Erschließungsstraßen sowie bestehende Wohnbauflächen an. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 111 als überörtliche Verkehrsachse. Das Plangebiet ist somit siedlungsnah gelegen, verkehrlich erschlossen und in seiner Lage- und Nutzungseinbindung bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.

Es handelt sich nicht um eine Fläche mit aktueller land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung, sondern um eine im Innenbereich gelegene Entwicklungs- und Reservefläche mit geringer funktionaler Bindung. Besonders schutzwürdige Flächennutzungen, wie hochwertige Biotope, öffentliche Grünflächen mit Erholungsfunktion oder naturnahe Offenlandbereiche, sind nicht vorhanden.

Insgesamt besteht ein geordneter räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägung, der infrastrukturellen Einbindung sowie der planerischen Entwicklungsperspektive ist die Fläche aus Sicht des Schutzgutes Fläche als grundsätzlich geeignet für eine bauliche Nutzung einzustufen.

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 Biototypen, 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. 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. 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. Punktuelle 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.

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Die mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Darstellungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel sowie angrenzender Wohnbauflächen können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit insbesondere im Hinblick auf die Immissionssituation, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Nutzung angrenzender Siedlungsbereiche entfalten.

Zur fachlichen Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen liegen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zwei schalltechnische Untersuchungen der öko-control GmbH vor, die dem Umweltbericht als Anlagen beigelegt 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 Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm (Anlage 2) weist nach, dass die vom geplanten Einzelhandelsstandort ausgehenden betriebsbedingten Geräusche mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete vereinbar sind. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr, Kundenverkehr oder technische Anlagen sind demnach nicht zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Anlage 3) zeigt, dass insbesondere durch die Bundesstraße B 111 eine verkehrsbedingte Vorbelastung besteht und die Orientierungswerte in Teilbereichen ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht vollständig eingehalten werden können. Die DIN 18005 dient hierbei als Maßstab für die städtebauliche Abwägung und verdeutlicht die Notwendigkeit geeigneter Schutzmaßnahmen im weiteren Planungsverfahren. Auf Grundlage der Ergebnisse beider Gutachten werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren konkrete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Errichtung von Lärmschutzanlagen sowie bauliche Schutzvorkehrungen an den Gebäuden. Dadurch können gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten dauerhaft sichergestellt werden.

Zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte werden im Bebauungsplan folgende verbindliche Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahme L1: 4,00 m hoher Lärmschutzwall entlang der B 111
- Maßnahme L2: 4,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Sondergebietsgrenze
- Maßnahme L3: 2,00 m hohe geschlossene Lärmschutzwand südlich des SOgE

Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen daher keine Anhaltspunkte für unzumutbare Lärmbelastungen. Hinsichtlich luftschadstoffbedingter Belastungen ist festzustellen, dass durch die geplante Nutzungsentwicklung keine relevanten Erhöhungen der Immissionskonzentrationen zu erwarten sind. Die zusätzliche Verkehrsbelastung bleibt im Verhältnis zur bestehenden Vorprägung gering. Grenzwertüberschreitungen nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerken sind nicht zu prognostizieren.

Die geplante Entwicklung trägt zugleich zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung bei und verbessert die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung. Dadurch werden Wege verkürzt und die Alltagsmobilität erleichtert, was sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen (Anlagen 2 und 3) sowie der vorgesehenen Konkretisierung im Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben.

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Baustelleneinrichtung, 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. Im vorliegenden Fall wurde insbesondere das Vorkommen und potenzielle Habitatangebot für streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-RL und § 44 BNatSchG analysiert.

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt sowohl im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als auch für die im Parallelverfahren durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 Ausnahmegprüfung 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 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow sind 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 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

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.

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.

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. 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.

Auf den überbauten Teilflächen gehen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Aufgrund der geringen naturräumlichen Wertigkeit und der vollständigen Kompensation ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung im gesamtökologischen Zusammenhang.“ 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. 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 bleiben im Gesamtgefüge des Untersuchungsraumes überwiegend erhalten.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

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. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Das Planänderungsgebiet 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. 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 eingegrüntem Lärmschutzwällen und ergänzenden Pflanzmaßnahmen (vgl. landschaftspflegerische Maßnahmen) ermöglicht eine weitgehende Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Wirkungsbereich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Schutzgebiete durch die Umsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsbereich befinden sich weiterhin keine Baudenkmale.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Umsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow sind zusammengefasst nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow sind nicht zu erwarten

Schutzgut Boden

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern sind mit der Umsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Relevante negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Relevante negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Relevante negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Züssow wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet geprüft. Der gewählte Standort befindet sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsflächen, ist leistungsfähig an die Bundesstraße B 111 angebunden und ermöglicht eine funktionale Bündelung der Nahversorgungsstrukturen. Eine Inanspruchnahme bislang unzerschnittener Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Vor diesem Hintergrund bestehen keine vorzugswürdigen Standortalternativen.

5 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

5.1 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.

5.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde Züssow die erheblichen Umweltauswirkungen, 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 Umweltauswirkungen 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. Im Rahmen des Monitorings sind insbesondere die Wirksamkeit der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben zu überprüfen.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fazit

Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow durchgeführte Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch die vorgesehenen Darstellungen und Nutzungszuweisungen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird durch die geplante Entwicklung nur in begrenztem Umfang betroffen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Lebensräume sind bereits durch bestehende Nutzungen und infrastrukturelle Einflüsse vorgeprägt. Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt sowohl im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als auch für die im Parallelverfahren durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die 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 nicht zu erwarten.

Das **Schutzgut Boden** ist durch die künftige bauliche Entwicklung und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme in gewissem Umfang betroffen. Die betroffenen Böden weisen jedoch keine besondere bodenökologische Bedeutung auf. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bilanziell ausgeglichen (vgl. Begründung, Kapitel 10).

Für das **Schutzgut Wasser** bestehen weder hydrogeologische noch nutzungsbezogene Risiken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen des Grundwassers oder der Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des **Schutzguts Mensch** und seiner Gesundheit zeigen die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen, dass die zu erwartenden verkehrs- und betriebsbedingten Lärmeinwirkungen mit geeigneten Schutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden können. Durch die vorgesehenen Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände sowie ergänzende bauliche Schutzvorkehrungen 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 Umfang beeinflusst. Aufgrund der begrenzten Flächengröße, der bestehenden Vorprägung sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind weder erhebliche lokale Erwärmungseffekte noch relevante zusätzliche Luftschadstoffbelastungen zu erwarten. Das **Landschaftsbild** erfährt durch die geplante Entwicklung eine moderate Veränderung. Die Lage im vorgeprägten Ortsrandbereich, das geringe Relief sowie die landschaftsplanerische Einbindung führen dazu, dass die Eigenart und Erlebbarkeit der Landschaft weitgehend erhalten bleiben.

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

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

7 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