

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow" der Stadt Wolgast hier: Beteiligung als Nachbargemeinde	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/197/2024	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
07.03.2024	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Stadtvertretung Wolgast billigte in der Sitzung am 18.12.2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 im Fachdienst Bauverwaltung / und –planung der Stadt Wolgast in der 1. Etage des Kornspeichers, in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.04.2024.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

1	20240304_Gemeinde_Mölschow (öffentlich)
2	Entwurf_VE-Plan (öffentlich)
3	Entwurf_Planzeichnung (öffentlich)
4	Entwurf_Begründung (öffentlich)
5	Entwurf_Umweltbericht (öffentlich)

6

Entwurf_Grünanlagenplan (öffentlich)



STADT WOLGAST (Vorpommern)

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Wolgast, Burgstraße 6, 17438 Wolgast

Gemeinde Mölschow
über Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Auskunft erteilt:
Frau Radtke
Fachbereich/ Zimmer:
FB 4, FD Bauverwaltung/ -planung / K104
Durchwahl: 03836/ 251-183
Fax: 03836/ 251-4-183
E-Mail:
doreen.radtke@wolgast.de

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen /ra

Datum: 04.03.2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“, Stadt Wolgast

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,


die Stadtvertretung billigte in der Sitzung am 18.12.2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht. Es wurde weiter beschlossen, dass ein Grünanlagenplan als Teil C beizufügen ist.

Das Plangebiet umfasst laut Aufstellungsbeschluss das Flurstück 131 und Teilflächen der Flurstücke 132, 133/2, 135, 201 und 202/2 der Flur 1 Gemarkung Mahlzow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,3 ha. Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Grünanlagenplan (Teil C), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 im Fachdienst Bauverwaltung / und -planung der Stadt Wolgast in der 1. Etage des Kornspeichers, in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ergänzend sind die Auslegungsunterlagen im Internet über die Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de unter dem Link aktuelle Beteiligungsverfahren unter dem Punkt Bauleitplanung einzusehen. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Anbei übersende ich Ihnen die Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Radtke

Kontaktmöglichkeiten:
Telefon: (03836) 251-0
Telefax: (03836) 251-100
E-Mail: info@wolgast.de
Internet: www.wolgast.de
De-Mail: poststelle@wolgast.de-mail.de

Öffnungszeiten:
Mo 9–12 Uhr
Di 9–12 Uhr und
14–18 Uhr
Mi geschlossen
Do 9–12 Uhr und
13.30–15 Uhr
Fr 9–12 Uhr
sonst nach
Vereinbarung

Bankverbindungen: Stadt Wolgast
(geschäftsführend für Amt Am Peenestrom)
Sparkasse Vorpommern BIC: NOLADE21GRW
↳ IBAN: DE93 1505 0500 0371 0030 32
DKB Neubrandenburg BIC: BYLADEM1001
↳ IBAN: DE60 1203 0000 0000 3207 05
Volksbank Vorpommern eG BIC: GENODEF1HST
↳ IBAN: DE22 1309 1054 0007 5221 50
Deutsche Bank Wolgast BIC: DEUTDEBRXXX
↳ IBAN: DE19 1307 0000 0280 0423 00

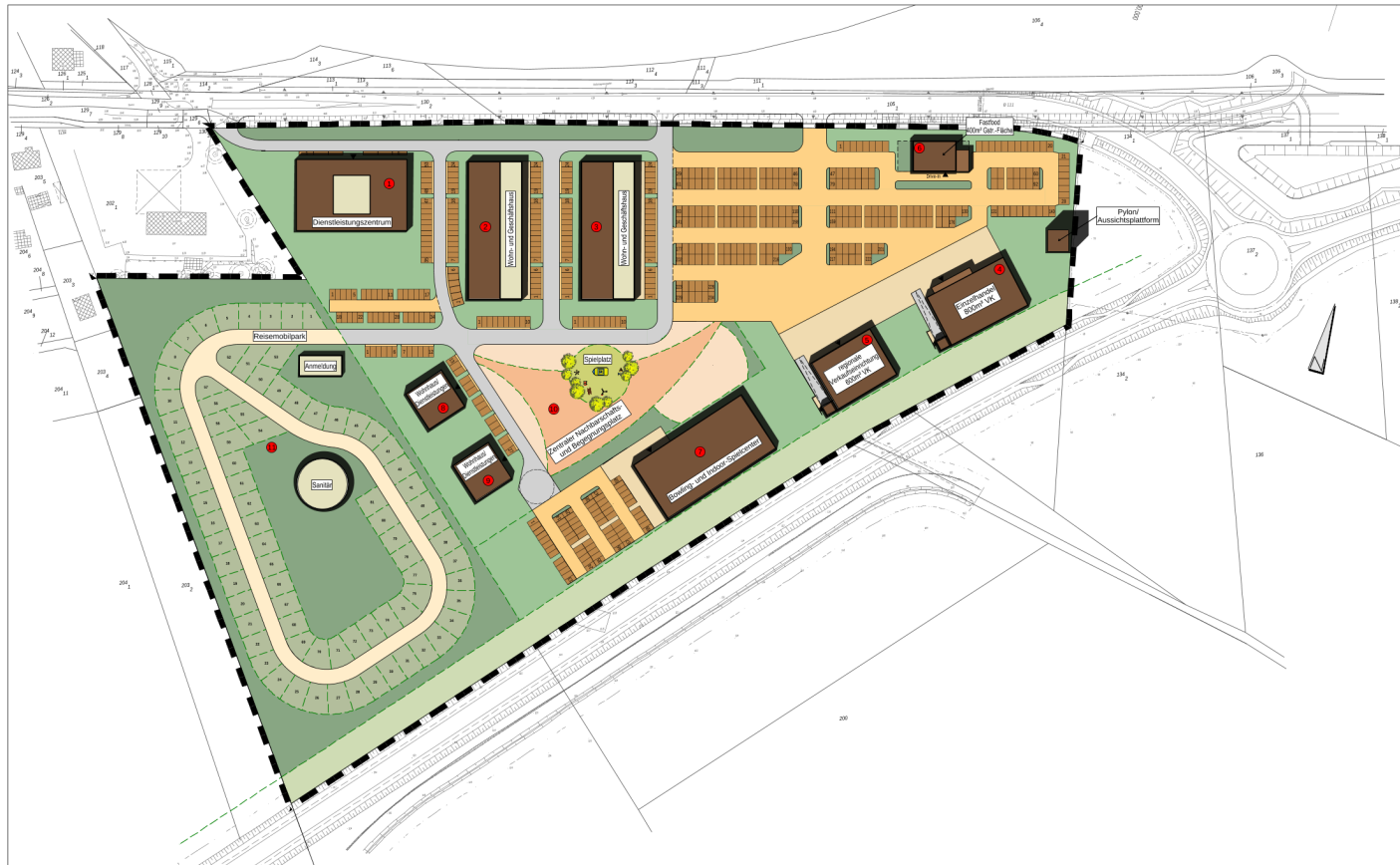
Leitweg-ID/ xRechnung
Wolgast 13 0 75 144-K000-71
Lassan 13 0 75 074-K000-56
Amt 13 0 75 951-K000-43
Buggenhagen 13 0 75 021-K000-10
Krummin 13 0 75 072-K000-14
Lütow 13 0 75 087-K000-38
Sauzin 13 0 75 124-K000-39
Zemitz 13 0 75 147-K000-37

Haus-Adresse:
Burgstraße 6, 17438 Wolgast

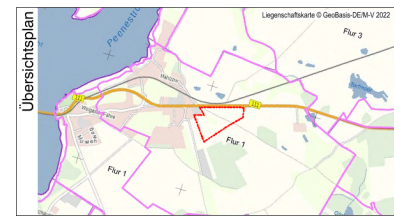
Steuernummer Wolgast:
084/144/00672

Datenschutz:
www.wolgast.de/datenschutz/erklaerung

Gläubiger-ID Stadt Wolgast:
DE79 ZZZ0 0000 1510 31



- 1. Dienstleistungszentrum (5.900 qm)**
Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelegeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:
- Gewerke/Verkaufszentrum
- Ferienwohnungen
- Dienstleistungen
- REHA- und Bewegungszentrum
- 2. Wohn- und Geschäftszentrum (4.400 qm)**
Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelegeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:
- Erdgeschoss: Schaubäckerei, Dienstleistungen N,N, Immobilienberatung
- 1. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 2. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Wohn- und Geschäftszentrum (4.400 qm)**
Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelegeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:
- Erdgeschoss: Schnellrestaurant, Fischbistro, Angelbedarf, Fischkiosk, Postfiliale, Regionalprodukte Verkauf, Reiseagentur
- 1. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 2. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 4. Einzelhandel (800 qm VK)**
Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachtyp auf. Die Verkaufsfäche wird sich auf bis zu 800 qm belaufen und soll der halbtagesöffnen dienen. Zum Einzelhandel gehört die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.
- 5. Regionale Verkaufseinrichtung (600 qm VK)**
Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachtyp auf. Die Verkaufsfäche wird sich auf bis zu 600 qm belaufen. Hierzu gehört ebenfalls die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.
- 6. Fastfood Restaurant (400 qm Gastr.)**
Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachtyp auf. Die Gastronomiefläche wird sich auf etwa 400 qm belaufen.
- 7. Bowling- und Indoor-Spielcenter (4.300 qm)**
Auf den bis zu drei Geschossen umfassenden Ebenen des Gebäudes sollen die folgenden Einrichtungen Platz finden:
- 8 Bowlingbahnen mit gastronomischen Angeboten
- Indoor-Spielcenter für Kinder bis 16 Jahren
- Pizzeria
- 8. Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)**
Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:
- Erdgeschoss: Architektbüro und Gartenatelier
- 1. Obergeschoss: Kleinstwohnungen für Servicepersonal der Inntal-Gastronomie
- 2. Obergeschoss: Kleinstwohnungen für Servicepersonal der Inntal-Gastronomie
- 9. Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)**
Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:
- Erdgeschoss: Thiergastronomie, Kneipshaus
- 1. Obergeschoss: Boarding-House
- 2. Obergeschoss: Kleinstwohnungen für Single-Haushalte
- 10. Zentraler nachbarschafts- und Begegnungsplatz (Fläche: 4.700 qm)**
Im Zentrum der Anlage soll ein großzügiger Platz- und Grünbereich geschaffen werden, der um Kleintier, Spielen, Sitzen und zum Aufenthalt für Reisende und BesucherInnen des Handels- und Dienstleistungszentrums Wolgast-Mahlzow dienen soll.
- 11. Reisemobilpark (Fläche: 2,4 ha)^a**
Das Freigeleände steht für die Unterbringung und Versorgung von Reisemobil-Touristen zur Verfügung. Das Angebot richtet sich sowohl an den Bedarf an Wohnmobilen und Caravanstellplätzen auf der Durchreise und an Besucher für den längerfristigen Verbleib. Dienstleistungseinrichtungen, wie Sanitärblöcke, Reisebedarf, etc. sind auf der Fläche vorgesehen, die im Übrigen intensiv durchgrünt sein soll.

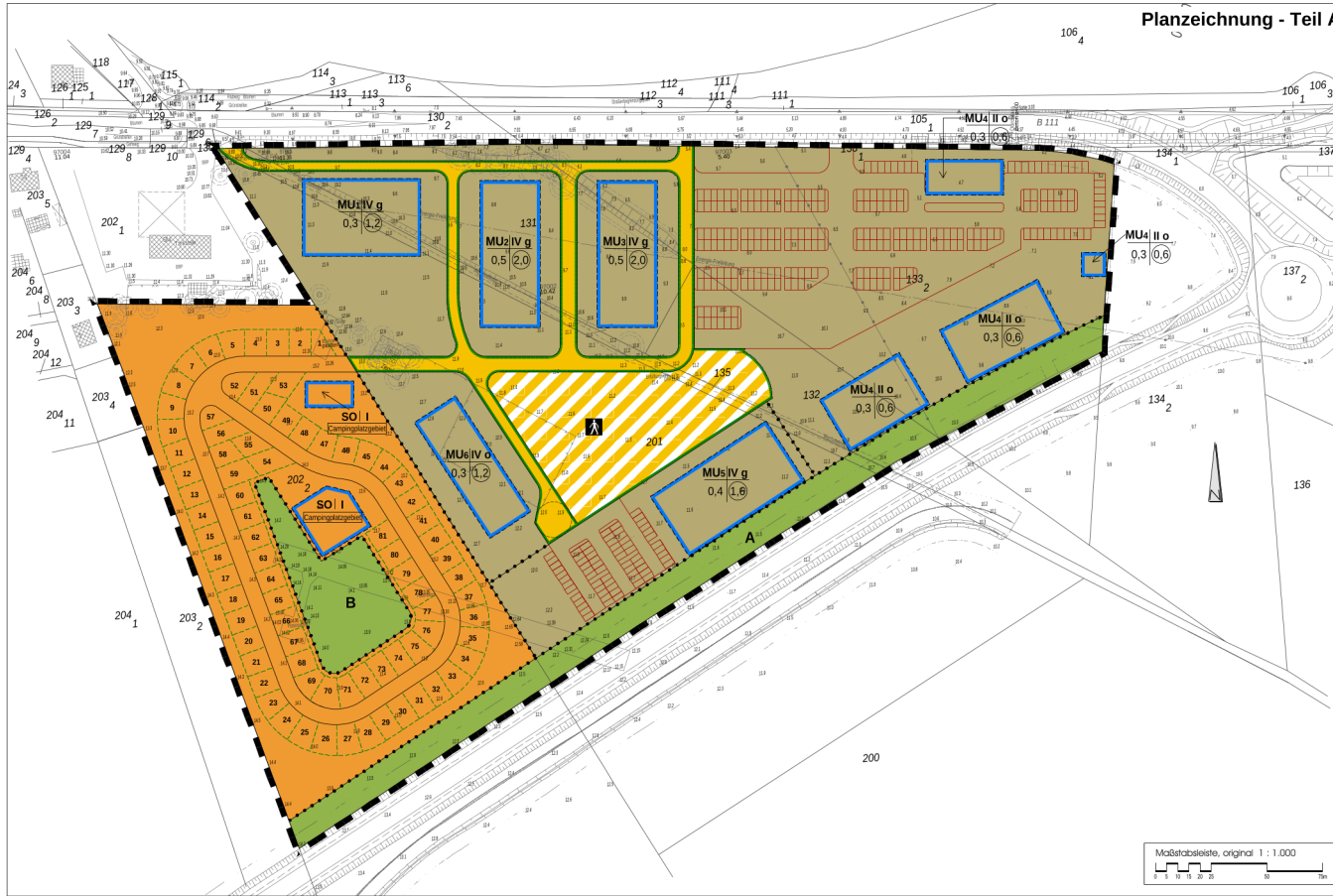


Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"
der Stadt Wolgast

Vorentwurf
11/2023
M. 1 : 1.000

ST Wolgast GmbH & Co. KG
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
67056 FREIENBERG
TEL.: 0734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de



Planzeichenerklärung - Teil B

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- Urbanes Gebiet dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischungen muss nicht gleichwertig sein.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürohäuser,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für Aufsichts- und Berechtigungspersonal, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die Nutzungen des Absatzes (3), die gem. § 6a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen. Damit sind Tankstellen und Vergnügungsbetriebe nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO
- Zulässig sind:
- Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte,
 - Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
 - Wohnungen für den Betreiber sowie für Aufsichts- und Berechtigungspersonal,
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sanitärgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

- IV** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenzen kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbereichliche Interessen nicht berührt werden.
- Baugrenze**
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in den Abstandslinien zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- g** Grünfläche
- A** Teilfläche A: Landschaftshecke / Abschirmungsgrün
- B** Teilfläche B: Begrünungsmaßnahmen

C. Sonstige Darstellungen

- Grundbesitzgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Gebäudenäherpunkt über DMRH2016
- Bioturbation
- Flächennummer
- größere Stellplatzanlage

D. Hinweise

VERFAHREN

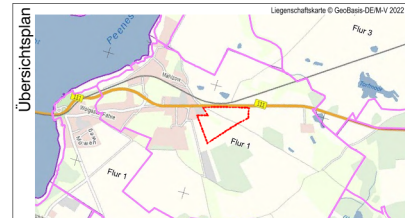
<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Stadtvertretung hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ der Stadt Wolgast beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am in der öffentlichen Sitzung am im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>2. Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Pönnertort“ (Mittelungsblatt). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>3. Frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Anschreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>4. Entwurfsbeschluss</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>5. Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsdauer von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Pönnertort“ (Mittelungsblatt) am und zusätzlich auf der Webseite der Stadt Wolgast ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>
<p>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Die Stadtvertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 2 „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung der Bebauungsplanzeichnung</p> <p>Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>8. Inkrafttreten des Bebauungsplans</p> <p>Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während des Dienstes von jedem eingesehen werden kann und über dem Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Pönnertort“ (Mittelungsblatt) ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verbindung von Verkehrs- und Formvorschriften und des Maßstabes der Abwägung sowie auf die Rechtskräften (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Einreichen von Einspruchsgründen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Die Satzung ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Pönnertort“ (Mittelungsblatt) am ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>	<p>9. Plangrundlage</p> <p>Aktuelle Katasterauskunft</p> <p>Offener, Besteller Vermessungsing.-Dipl.-Ing. Anne Besterfeldt</p> <p>Maßstab 1:1.000</p> <p>Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.</p> <p>Wolgast, den Vermessung</p>	<p>10. Kopie</p> <p>Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Verneken überein.</p> <p>Wolgast, den Der Bürgermeister</p>

Preamble

Aufgrund des / der

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M.-V. S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M.-V. S. 1033);

in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Mischgebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stadt Wolgast

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlow"
der Stadt Wolgast

Vorentwurf

11/2023 M. 1 : 1.000

ST Wolgast GmbH & Co. KG
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
77288 FRIEDENSBERG
TEL.: 07234/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**

STADT WOLGAST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„Urbanes Gebiet südlich der B 111
im Ortsteil Mahlzow“



PLANBEGRÜNDUNG

Stand: Vorentwurf 11/2023



HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG

TEL.: 02734/7010 (7019)

POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



**Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast
„Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlow“**

Inhalt	Planbegründung Stand : Vorentwurf 11/2023	Seite
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Projektbeschreibung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Stadträumliche Einbindung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
2.7	Kampfmittel	13
2.8	Altlasten / Bodenschutz	13
3.	Planungsbindungen	14
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2	Planverfahren	14
3.3	Landes- und Regionalplanung	14
3.4	Flächennutzungsplanung	15
3.7	Immissionsschutz	17
3.8	Sonstige Planungsvorgaben	18
4.	Planungskonzept	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2	Darstellung des Vorhabens	19
4.3	Städtebauliche Grunddaten	22
5..	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise	25
5.4	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	25
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	25
5.6	Private Verkehrsflächen	26
5.7	Grünflächen	26
6.	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	27
6.3	Verkehr	27
6.4	Immissionen	27
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	28
6.6	Kosten und Finanzierung	28
7.	Verfahren	29
8.	Rechtsgrundlagen	30
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Faunistische Potenzialanalyse	ff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mahlzow der Stadt Wolgast und befindet sich im Bereich zwischen neuer Ortsumgehung (B 111n) und der bestehenden Straßenführung der Bundesstraße 111 durch die Ortslage Mahlzow und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen vom östlichen Rand der Bebauung des Ortsteils Mahlzow,
- im Norden von der B 111 (alt),
- im Osten vom geplanten Kreisverkehr im Zusammenschluss der Ortsumgehung Wolgast (B 111n) mit der Bundesstraße 111 alt;
- im Süden von der Trasse der Ortsumgehung Wolgast (B 111n).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,4 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 13,7m DHHN und 9,5m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 erfasst:

Gemarkung Mahlzow, Flur 1, Flurstücke:

131, 133/2, 134/2, 201, 202/2

1.2 Projektbeschreibung

In Wolgast Stadtteil Mahlzow auf der Dreiecksfläche im Bereich des Zusammen treffens der „Straße der Freundschaft“ (alte Bundesstraße 111) mit der Neubaubstrecke der B 111 beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft ST Wolgast GmbH & Co. KG ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit Spezial-Wohnungsangeboten zu errichten. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,3 ha und erstreckt sich östlich im Anschluss der bestehenden Bebauung bis an den Kreisverkehrsplatz zwischen der Bundesstraße 111 alt und der B 111 neu.

Das Gebiet wird über die B 111 alt an das örtliche Straßennetz angebunden, zur B 111 neu wird eine Anbauverbotszone von 20 m Breite eingehalten.

Die vorliegende Bebauungsstudie soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans dienen, der zur Verwirklichung des Projektes zwingend erforderlich ist.

Der Projektträger verbindet mit dieser Planung die Erwartung, dass an der Schnittstelle zwischen dem örtlichen Straßennetz der Stadt Wolgast und der neuen Anbindung der touristischen Ziele auf der Insel Usedom sich ein Fokus für den überörtlichen Reisetourismus und die Naherholungsansprüche der Wolgaster Einwohner ergeben wird. Die geplanten Angebote sind darauf ausgerichtet, die örtliche Nahversorgung des Stadtteils Mahlzow abzurunden, eine zielgerichtete Versorgung mit touristischer Infrastruktur anzubieten und auf die Befriedigung von Spezialbedarfen an Wohnungsangeboten, die zum einen betreuungsbedürftige Bevölkerungsgruppen und zum anderen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsberufe im Blick hat, abzielt.

Bei der Verfolgung der Planungsziele ist insbesondere darauf zu achten, dass es zu keiner Konkurrenz mit dem Handelsstandort des Zentrums Wolgast kommt. Außerdem muss das Wohnungsangebot sich auf Marktnischen beschränken, um die gute Durchmischung von Wohnen mit Handel und Gewerbe in der Innenstadt nicht zu gefährden.

Es ist beabsichtigt im erforderlichen Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung zu entwickeln, um einen größtmöglichen Spielraum für die Ansiedlung der verschiedenen Nutzungen zu behalten.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Planungsziele dargelegt und die einzelnen Bereiche mit ihren jeweiligen Nutzungszuweisungen dargestellt. Die aufgeführten Nutzungszuschreibungen der einzelnen Gebäude entsprechen einer Vorabermittlung von Investitions- und Betreiberinteressenten und stellen ein vorläufiges Bild von Interessensbekundungen dar.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorliegend ist beabsichtigt den aufgrund der Neuplanung der B 111 völlig neu zu bewertenden Stadt- und Landschaftsraum umzunutzen. Die bisherige Situation ist geprägt von landwirtschaftlichem Grünland. Durch die Zange aus B 111 alt und neu ist in dem Zwischenraum zwischen beiden Straßenästen bereits eine neue Situation entstanden. Diese eignet sich in besonderer Weise zur Abrundung der Ortslage Mahlzow in Richtung Osten, das heißt in Richtung Inselinneres der Insel Usedom.

Um begleitend zu den verkehrstechnisch angestoßenen Umstrukturierungen des Raumes auch städtebaulich und nutzungsbezogen eine Neudefinition des Mahlzower Ortsrandes einzuleiten, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt und die Stadt Wolgast gebeten, auf dieser Basis einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) gemäß § 12 BauGB zu erstellen.

Die Stadt Wolgast kann durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten VEP bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. AUSGANGSSITUATION

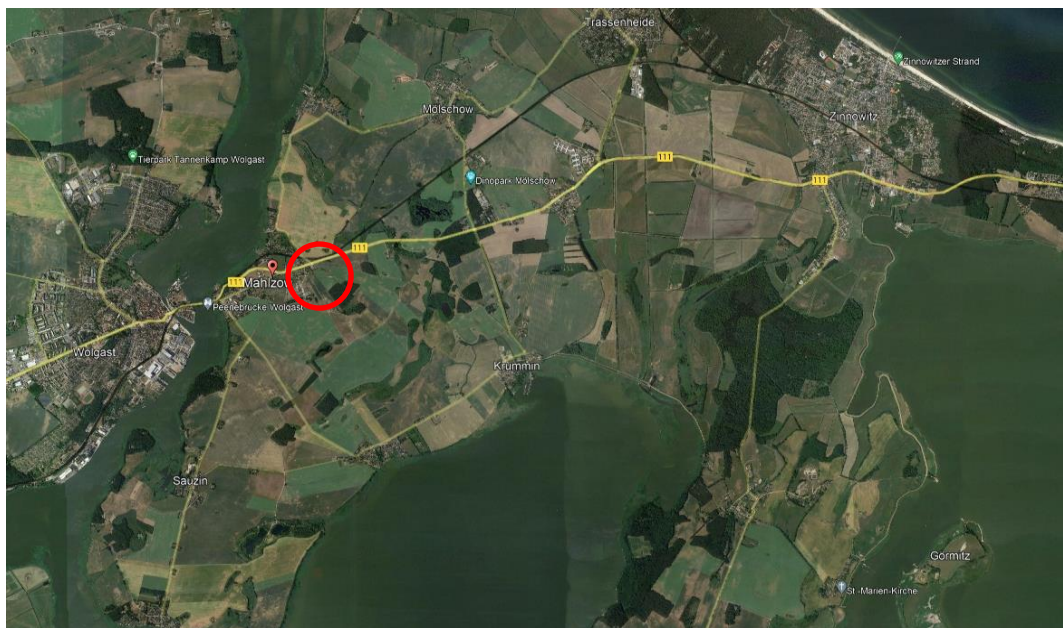
2.1 Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald, trägt aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums und ist dem Versorgungsbereich des Oberzentrums Greifswald / Stralsund zugeordnet. Die Stadt ist mit ihrem Schwerpunkt der Insel Usedom unmittelbar vorgelagert und stellt mit der im Stadtgebiet gelegenen Peenebrücke eines der Tore zur Insel dar.

Wolgast hatte mit Stand vom 01.01.2016 ca. 12.300 Einwohner, die sich auf vier Stadtteile der Kernstadt (Innenstadt, Wolgast-Nord, Wolgast-Süd und Tannen-kamp) sowie drei peripher gelegene Ortsteile (Buddenhagen, Hohendorf und Mahlzow) verteilen.

Der Ortsteil Mahlzow liegt unmittelbar jenseits der Peene und ist damit auf der Insel Usedom gelegen. Die Ortslage Mahlzow weist eine dörflich geprägte, lockere Bebauung auf. Die Bundesstraße 111 ist die Hauptverkehrsachse durch den Ortsteil und prägt das Leben im Ort entscheidend. Die Straße ist eine der beiden Hauptzufahrten auf die Insel und trägt damit vor allem für den touristisch geprägten Verkehr in der Sommerhälfte des Jahres die Hauptlast.

Die Verkehrsbelastung des Stadtzentrums Wolgast und des Ortsteils Mahlzow sind ausschlaggebend für die Entscheidung des Landes und des Bundes, eine Ortsumgehung zu planen und zu bauen.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ schließt östlich unmittelbar an die gewachsene Ortslage Mahlzows an.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den stadträumlichen Zusammenhang.



Durch die Umstrukturierung der Verkehrswege stellt sich stadträumlich eine völlig neue Situation ein. Durch die Lage am zukünftigen Einfahrtskreisel in die Stadt Wolgast bzw. Ausfahrtskreisel in Richtung der touristischen Zentren auf der Insel Usedom erhält der Standort eine ungleich höhere Aufmerksamkeit und Bedeutung sowohl für den Tourismusverkehr auf die Insel als auch für die Stadt Wolgast. Diesen Fokus will der Vorhabenträger nutzen, um am Standort ein Einfahrtstor in die Stadt zu schaffen, ohne Kaufkraft und Aufmerksamkeit von ihr abzuziehen und gleichzeitig in gewissem Rahmen Infrastruktur, eingeschränkten bzw. spezialisierten Handel und touristische Angebote zu etablieren bzw. moderat auszubauen.

2.3 Erschließung

Der regionale Verkehr und der Fernverkehr erfolgt zukünftig über die neue Ortsumgehung Wolgast, B 111n und führt unmittelbar südlich am Plangebiet vorbei. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den neu geplanten Kreisverkehrsplatz, auf den die zukünftig als Gemeindestraße abgestufte B 111 alt einmündet. Das Plangebiet ist von außen ausschließlich über diese zukünftige Gemeindestraße angebunden. Ins Plangebiet führt im Wesentlichen eine Hauptzufahrt von der gleichzeitig Ein- und Ausfahrtverkehr abgewickelt werden kann. Daneben gibt es weiter westlich eine untergeordnete Zu- und Ausfahrt, die die örtliche Anbindung an die Ortslage Mahlzow bedienen soll.

Darüber hinaus soll die Zu- und Abfahrt im östlichen Plangebietsteil zu der dem Handel dienenden Stellplatzanlage ebenfalls unmittelbar von der Gemeindestraße (B 111 alt) erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Unterverteilung des Verkehrs über kurze, überwiegend geradlinig geführte Stichstraßen, die ausschließlich die Aufgabe erfüllen sollen, die anliegenden Gebäude und Nutzungen mit ihren Verkehrsbedürfnissen zu bedienen. Hierzu zählt in erster Linie die jeweilige Zufahrtsmöglichkeit zu den Flächen für den ruhenden Verkehr, der entsprechend der Stellplatzverpflichtung jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden muss.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“, auch in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumverlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen.

Alle sonstigen Maßnahmen zur inneren Verkehrserschließung erfolgen jeweils auf den einzelnen Nettobauflächen. Dies gilt auch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Versorgungsträger für elektrischen Strom, der auch für die Versorgung des Plangebietes zuständig sein wird, ist die e.dis AG. Für die mit Sicherheit erforderlich werdenden Transformatorenstationen ist im Plangebiet ausreichend Freiraum vorhanden. Einrichtungen dieser Art sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, ohne dass sie zuvor mit einer Flächenfestsetzung im Plan verortet werden müssen.

-Gas

Außerhalb des Planbereiches befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH, Bei einer Bauausführung im Plangebiet sind aktuelle Planauszüge anzufordern.

-Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Alle Ortsteile der Stadt Wolgast sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Peenestrom“ und durch die „Peenestrom Wasser GmbH“ gewährleistet

- Löschwasser

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereit-

stellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den angehörigenden Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der örtlich zuständige Zweckverband sollte die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung bereitstellen.

- Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Stadt Wolgast erfolgt eine zentrale Behandlung der Schmutz- und Regenwässer in der Abwasserbehandlungsanlage am Siebeneichenberg. Die geklärten Abwässer werden in die Peene geleitet.

Die Baugebiete der Stadt sind bis auf einzelne Grundstücke im Ortsteil Mahlzow an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

Für die Ortslage Mahlzow wurde die zentrale Abwasserentsorgung durch Verlegung entsprechender Primärleitungen über den Peenestrom ermöglicht. Auf erforderliche Vorkehrungen gegen Rückstauerscheinungen oder Überflutung von Pumpwerken im Hochwasserfall wird bei der inneren Erschließung und bei Hausanschlüssen hingewiesen.

Regenentwässerung: Das Stadtgebiet Wolgast wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dabei in die Peene eingeleitet. Bei diesen Einleitungen sind entsprechende Klärungen vorzusehen.

- Telekommunikation

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Wolgast üblichen Bedingungen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises sowie durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

Der Sachbereich Abfallwirtschaft / Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, das ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“-BGV- D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendhammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise

sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit seine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) vorhanden.

Während der Baumaßnahmen dennoch auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden

• Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem (derzeit noch vorläufigem) Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben zu eher geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im günstigsten Fall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

Nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch in Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wurde deshalb der Standort untersucht. Auf Grundlage der Erfassung der Biotope kann dem Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen zugeschrieben werden.

Vor diesem Hintergrund sind vor allem die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägend sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des §

44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG.

Zur Ermittlung der faunistischen Problemlage wurde eine Potenzialanalyse durch das Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Biota erstellt, die als Anlage 2 zur Planbegründung in vollem Umfang angefügt ist. An dieser Stelle wird die Quintessenz der gutachterlichen Aussagen zusammengefasst dargestellt.

Betroffene Arten / Artengruppen durch Wirkprozesse

Eine Betroffenheit durch baubedingte Wirkprozesse (u.a. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust, Störungswirkungen) konnte für die Zauneidechse und Europäische Vogelarten ermittelt werden. Darüber hinaus sind anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von geeigneten Habitaten und Brutplätzen nicht auszuschließen. Für die Zauneidechse besteht eine potenzielle Lebensraumeignung auf trockenen und strukturierten Randbereichen, welche mit Umsetzung des Vorhabens verloren gehen. Weiterhin bieten die Acker- und Grünlandflächen u.a. für die Feldlerche geeignete Bruthabitats. Zuletzt gehen mit dem Abriss der baulichen Anlagen auf dem Gelände Brutplätze der Rauchschnalbe verloren.

Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschnalber potentiell als Lebensraum dienen können, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Bei Nachweis von Fraßpflanzen, kann durch eine Vegetationsteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für die Rauchschnalbe sind zu erörtern, um eine Auslösung des Schädigungstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden. Darüber hinaus ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit der Rodung/Fällung von Gehölzen von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Boden- und Gehölzbrütenden Arten auszugehen.

Für weitere ansässige Brutvögel ist eine Bauzeitenregelung (Bauzeitraum außerhalb der Brutperiode) zu empfehlen, um vorkommende Tiere und deren Entwicklungsformen weder zu verletzen noch zu töten. Eine nachhaltige negative Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel ist entsprechend geeigneter Lebensraumstrukturen im Umland nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für betroffene Individuen der Zauneidechse Vorkartierungen in Verbindung mit dem Absammeln der Tiere als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der Nachweisdichte und umliegender geeigneter Reptilienhabitats sind ggf. Ausgleichshabitats zu schaffen (Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweisen erforderlich).

Für Fledermausarten konnte keine Quartierseignung festgestellt werden. Der Betrachtungsraum ist lediglich als Jagd- und Transferhabitat für potentiell vorkommende Arten (potenzielle Quartiere in umliegenden Siedlungs- und Waldgebieten) von Bedeutung. Beeinträchtigungen sind bei tagsüber stattfindenden Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für die Gruppe der Amphiben, Insekten, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

ausgeschlossen. Die Reptilienarten Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte sind keiner Beeinträchtigung mit Umsetzung des Vorhabens ausgesetzt, da Vorkommen auszuschließen sind.

Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Betrachtungsraumes. Darüber hinaus fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 34 geeignete artspezifische Habitatelemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vor

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

b) Baudenkmalpflege

Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Nördlich der Feldstraße befindet sich das in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmal „Alter Friedhof“ mit Einfriedungen und Gittertoren (Positionsnummer OVP 1717). Dieses ist gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V geschütztes Baudenkmal.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit

3. Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.
4. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe nordwestlich des Plangebietes ein weiteres Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um das Wohngebäude (Villa) Chausseestraße 60.

2.7 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

2.8 Altlasten / Bodenschutz

Über Altlasten im Boden liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Es liegt damit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wolgast und nimmt bisher dementsprechend nicht am Siedlungszusammenhang der Stadt teil.

Diese Situation ändert sich durch den Neubau der Ortsumgehung B 111n und der in diesem Zusammenhang stehenden Verkehrliche Umstrukturierungsmaßnahmen. Durch die Umschließung der Plangebietsfläche durch die beiden Äste der B 111n und der B 111-alt- definiert sich der Rand der Ortslage neu. Das Plangebiet wird dadurch gleichsam zu einem Bestandteil des Ortsteilzusammenhangs. Gleichwohl ändert dies nicht den gegenwärtigen Außenbereichsstatus, so dass Baurecht in jedem Fall nur über eine verbindliche Bauleitplanung hergestellt werden kann.

3.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 30.08.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ nach Maßgabe der §§ 2 ff des Baugesetzbuches aufzustellen. Es handelt sich vorliegend nicht um ein Planverfahren der Innenentwicklung, sodass das zweistufige Normalverfahren unter Einschluss einer förmlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen ist.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

Im Zuge einer ersten Kontaktaufnahme im Zusammenhang mit einer Frühfassung der planerischen Überlegungen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Folgendes mitgeteilt:

„Wir hatten besprochen, dass der großflächige Einzelhandel (REWE und Kaufhaus Stolz) nicht genehmigt wird. Hierfür wird ein Einzelhandel mit 800 m² VK, ein Fastfood-Restaurant mit 400 m² und eine Regionale Verkaufseinrichtung mit max. 600 m² seitens der Stadt befürwortet.“

Von Seiten der Raumordnungsbehörde wurde dazu richtiggestellt:

„Einzelhandelsflächen, die lediglich auf mehrere Bauteile aufgeteilt werden (wie im Fall Kaufhaus Stolz), fallen als Agglomeration immer noch unter die Großflächigkeit und bleiben nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ein Regionaler Markt mit 600 m² VK und ein Einzelhandel mit bis zu 799 m² VK die sich sowohl baulich wie organisatorisch (zwei Betreiber/Firmen/Unternehmen) voneinander klar abgrenzen, wären jedoch ggf. möglich.“

Hierzu führt die Stadt ergänzend folgendes aus:

„Auch eine Regionale Verkaufseinrichtung mit max. 600 m² VK ist ein Objekt des Einzelhandels, das sich mit dem Einzelhandel mit 800 m² VK zu einem größeren Anbieter addieren lässt. Dies würde eine Agglomeration von Einzelhandel bedeuten, die raumplanerisch wieder nicht genehmigungsfähig wäre. Beide Verkaufseinrichtungen müssten deshalb getrennt voneinander, mit einem gänzlich anderen Sortiment von verschiedenen Anbietern betrieben werden. Zudem dürfen die Einrichtungen keine zentrenrelevanten Sortimente enthalten, da das dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast entgegensteht.“

Der im Plangebiet vorgesehene Nutzungsmix trägt dieser vorläufigen Abstimmung Rechnung.

3.4 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Wolgast verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.07.2003.

Mit Datum vom 12.01.2010 trat die 3. Änderung des FNP in Kraft, der das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 als Sonderbaufläche (SO/BZ17) darstellt. Die Änderung dieser Teilfläche des FNP wurde wie folgt begründet:

„Am östlichen Ortseingang der Stadt wird im Bereich der geplanten Anschlussstelle an die Ortsumgehung der B 111 ein Sondergebiet für einen touristischen Erlebnispark (SO/BZ17) dargestellt. Auf der Fläche soll ein Service- und Informationsangebot für Usedom-Touristen mit einer modernen Erlebniswelt entwickelt werden, in der naturräumliche oder kulturgeschichtliche Themen der Insel Usedom präsentiert werden. Das Gebiet soll damit einen ersten Anlaufpunkt für ankommende Urlauber bilden, gleichzeitig aber auch die touristische Angebotsvielfalt ergänzen und insbesondere als Kristallisationspunkt wirken, um bestehende Angebote von Einrichtungen, Ausstellungen, Veranstaltungen der Region zu vernetzen und zu vermarkten.

In einer weiteren Ausbaustufe wird ein Vergnügungspark vorgesehen der mit Freiluftattraktionen und Indoorangeboten sowie gastronomischem Service ganzjährig nutzbar ist.

Letztlich soll ein Teil des Flächenpotenzials des SO17 für Park-&-Ride-Plätze bereitgestellt werden und damit gleichzeitig auch ein umweltfreundliches Insel-Verkehrssystem befördert werden. Der Standort wird als geeigneter Verknüpfungspunkt zwischen Straßen- und Schienenverkehr gesehen, wenn an der angrenzenden Bahnlinie der UBB ein zusätzlicher Haltepunkt eingerichtet wird und kann durch die Entwicklung eines Fahrradstützpunktes diesbezüglich weiter ausgebaut werden.

Mit der Planung des SO17 unterbreitet die Stadt Wolgast ein Standortangebot für die Unterbringung eines zentralen Anlaufpunktes für Touristen und verbindet die-

sen regionalen Planungsansatz mit eigenen Entwicklungszielen bzgl. einer stärkeren Wahrnehmung der Torfunktion zur Insel und der Sicherung des Gästezustroms in die Stadt auch nach Herstellung der Ortsumgehung.

Entsprechend den Leitziele der Stadtentwicklung gem. ISEK 2005 (vgl. Pkt. I.2) strebt die Stadt eine verbesserte Integration in den Tourismusbetrieb der Insel Usedom an. Sie sieht ihr Potenzial dazu in einer Ergänzung der Angebotsvielfalt der Tourismusdestination außerhalb einer Konkurrenz zu dem Bädertourismus der Nordküste und den natur- und landschaftsorientierten touristischen Angeboten am Haff und am Achterwasser. Die Stadt Wolgast möchte in diesem Zusammenhang ihre Rolle als Ausflugsziel für die Erholungssuchenden des Tourismusschwerpunktraumes Insel Usedom verstärken. Ansätze dazu bestehen bereits im Erlebnis der historischen Altstadt mit vielen rekonstruierten Baudenkmalen und unterschiedlichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten von z.T. überregionaler Bedeutung (St. Petri mit Gruft der letzten drei Generationen der Herzogsfamilie von Pommern-Wolgast, Geburtshaus des Romantikers Philipp Otto Runge mit einer didaktischen Ausstellung zur Runge'schen Farbenlehre) und auch mit unterschiedlichsten Einzelveranstaltungen im Verlauf der Tourismussaison.

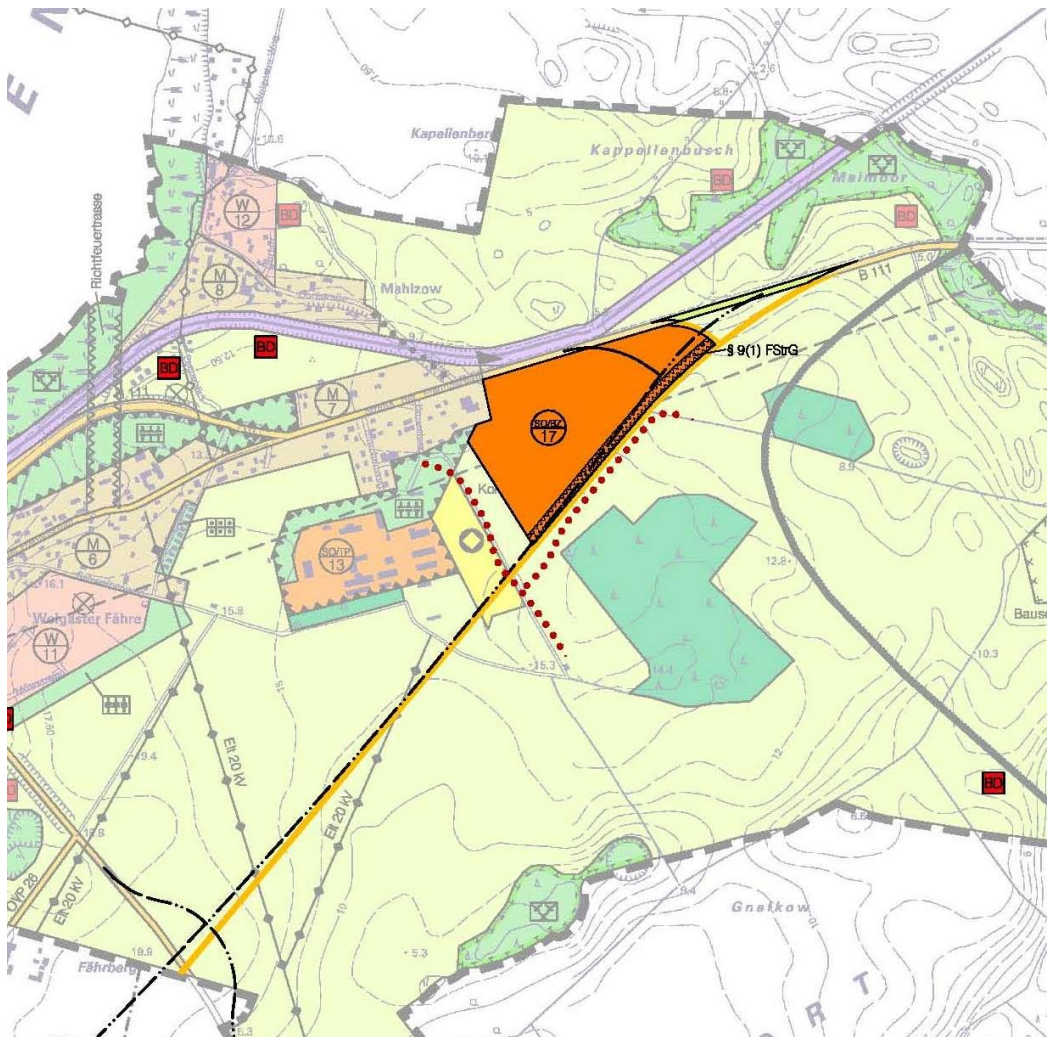
Eine besondere Eignung des Standortes für touristische Zwecke ergibt sich aus der günstigen verkehrsgeographischen Lage an der Bahnlinie der Inselbahn und an der Bundesstraße 111, die mehr als 70 % des Zu- und Abfahrtverkehrs auf

die Insel Usedom bewältigt. Bezüglich der B 111 und der geplanten Umgehungstrasse wird auf die Anbauverbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 9 (1, 2) FStrG hingewiesen. Im Abstand von 20 m vom künftigen Fahrbahnrand dürfen gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Dieser Streifen wird deshalb im Plan nachrichtlich als Fläche dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen nach § 9 (2) Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung ist im Zuge des für das Baugebiet SO/BZ 17 erforderlichen Bebauungsplan-Verfahrens beim Straßenbauamt Stralsund einzuholen.

Der geplante Standort dient auch der Vermeidung von planerischen Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes, da er im Unterschied zu diskutierten Standortalternativen auch in seinem Wirkungsbereich keine Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung berührt (Entfernung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 und zum SPA-Gebiet DE 1449-30: ca. 720 m, Entfernung zum LSG: ca. 300 m). Als weitere Kriterien für die besondere Standorteignung ist die Anbindung an die Stadt Wolgast als regionaler Bevölkerungsschwerpunkt und die Verfügbarkeit von Flächen für ergänzende Nutzungen zu bewerten, wodurch eine Beschränkung auf saisonalen Betrieb vermieden werden kann.

Für die verbindliche Umsetzung der dargestellten Entwicklungsabsicht des Baugebietes SO/BZ17 besteht der Vorbehalt einer raumordnerischen Prüfung, da eine Raumbedeutsamkeit nach dem Erlass VIII 440-509.1-2 v. 06.05.96 (MinBLUM M-V) grundsätzlich anzunehmen ist. Entsprechend dem vorbereitenden Charakter der Planungsebene des F-Plans ist der Umfang der Planung bisher jedoch noch unbestimmt. Eine raumordnerische Prüfung muss sich jedoch auf konkrete Kapazitäts- und Größenwerte beziehen, um die Raumverträglichkeit verlässlich beurteilen zu können. Gleichzeitig ist eine frühzeitige planerische Vorbereitung erforderlich, um eine Abstimmung mit angrenzenden Planungen – hier

insbesondere der Ortsumgebung Wolgast bzw. auch Planungen der UBB – zu erreichen.



3.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr.2 der Stadt Wolgast sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant. Eine Schallschutzprognose ist in Arbeit und wird nach Fertigstellung vorgelegt.

3.6 Sonstige Planungsvorgaben

Die Stadt Wolgast verfügt über eine Stellplatzsatzung, die das gesamte Stadtgebiet umfasst und die auch eine diesbezügliche Planungsvorgabe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt.

In Anlage 1 der Satzung sind Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vorgegeben. Die Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ muss sich den Anforderungen, die sich aus der „Satzung der Stadt Wolgast über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen“ ergeben, in vollem Umfang erfüllen.

So sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers bereits im Vorentwurfsstadium eine Stellplatzanzahl von ca. 530 Stellplätzen vor. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird es planerische Aufgabe sein, die Nutzungen in Art und Umfang eindeutig zu definieren und dementsprechend jeweils die notwendige Anzahl an Stellplätzen zuzuordnen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die Herbeiführung der Voraussetzungen zur Ansiedlung des Nutzungsmixes, wie er bereits im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung beschrieben wurde. Nach nunmehr 12 Jahren nachdem die FNP-Änderung inkraftgetreten ist, gilt es unter den heutigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewisse Modifizierungen am Ansiedlungsportfolio vorzunehmen.

Im Grunde bleibt es aber bei der ursprünglich ins Auge gefassten Grundkonzeption, nach der die folgenden Nutzungen hier Platz finden sollen:

1. Dienstleistungen für Sport, Tourismus und Gesundheit;
2. Gastronomie und tourismus- und regionsbezogener Handel;
3. Ferienwohnungen;
4. Eingeschränkter Handel für Nahversorgung, Tourismusbedarf und regionale Waren;
5. Bowling- und Indoor-Spielcenter
6. Lokales Wohnungsangebot
7. Reisemobilpark
8. Zentraler Begegnungsraum / Dorfplatz

4.2 Darstellung des Vorhabens

Der folgende Lageplan zeigt in einer Vorentwurfsvariante, wie die Zuordnung der einzelnen Planungskomponenten zueinander erfolgen soll:

Die große zentrale Stellplatzanlage unterliegt dabei einer Mehrfachnutzung. Zum einen dient sie den nahegelegenen und an sie unmittelbar angrenzenden Gebäuden mit deren Kunden, Besuchern und Beschäftigten. Zum anderen können die hier insgesamt angebotenen 280 Stellplätze auch, zumindest teilweise, als Park- und Ride- Einrichtung vorgesehen werden. Die Anlage müsste im weiteren Verfahren ggf. zumindest teilweise als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden

Die einzelnen Planungskomponenten sind mit Ziffern versehen. Den einzelnen Ziffern ist ein kurzer Erläuterungstext zugeordnet, aus dem ersehen werden kann, welche Nutzung konkret gewollt ist und welche Masse die einzelne Nutzung erhalten soll.

- Fischimbiss
- Angelbedarf
- Bankfiliale
- Postfiliale
- Regionalprodukte Vorpommern
- Reiseagentur
- 1. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 2. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

4

Einzelhandel (800 qm VK)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Verkaufsfläche wird sich auf bis zu 800 qm belaufen und soll der Nahbereichsversorgung dienen.

Zum Einzelhandel gehört die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.

5

Regionale Verkaufseinrichtung (600 qm VK)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Verkaufsfläche wird sich auf etwa 600 qm belaufen.

Hierzu gehört ebenfalls die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.

6

Fastfood Restaurant (400 qm Gstr.)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Gastronomiefläche wird sich auf etwa 400 qm belaufen.

7

Bowling- und Indoor-Spielcenter (4.300 qm)

Auf den bis zu drei Geschossen umfassenden Ebenen des Gebäudes sollen die folgenden Einrichtungen Platz finden:

- 8 Bowlingbahnen mit gastronomischen Angeboten
- Indoor-Spielcenter für Kinder bis 16 Jahren
- Pizzeria

8

Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Architektur- und Gartenatelier
- 1. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Servicepersonal der Insel-Gastronomie

- 2. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Servicepersonal der Insel-Gastronomie

9

Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Themengastronomie
Kochstudio
- 1. Obergeschoss: Boarding-House
- 2. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Single-Haushalte

10

Zentraler Nachbarschafts- und Begegnungsplatz (Fläche: 4.700 qm)

Im Zentrum der Anlage soll ein großzügiger Platz- und Grünbereich geschaffen werden, der um Klettern, Spielen, Skating und zum Aufenthalt für Reisende und Besucher/Kunden des Handels- und Dienstleistungszentrums Wolgast-Mahlzow dienen soll.

11

Reisemobilpark (Fläche: 2,4 ha)

Das Freigelände steht für die Unterbringung und Versorgung von Reisemobil-Touristen zur Verfügung. Das Angebot richtet sich sowohl an den Bedarf an Wohnmobil- und Caravanstellplätzen auf der Durchreise und an Besucher für den längerfristigen Verbleib. Dienstleistungseinrichtungen, wie Sanitäranlagen, Reisebedarf, etc. sind auf der Fläche vorgesehen, die im Übrigen intensiv durchgrünt sein soll.

der Fläche vorgesehen, die im Übrigen intensiv durchgrünt sein soll.

4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	83.698 qm

davon : Nettobauland MU1:	5.952 qm
 Nettobauland MU2:	3.685 qm
 Nettobauland MU3:	3.758 qm
 Nettobauland MU4:	20.698 qm
 Nettobauland MU5:	5.369 qm
 Nettobauland MU6	3.902 qm
 Sondergebiet (SO:	23.620 qm
 Grünfläche A	: 1.283 qm
 Grünfläche B (Bauverbotszone):	5.800 qm
 Öff. Straßenverkehrsfläche :	4.514 qm
 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	5.116 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)



5.1. Art der baulichen Nutzung:

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU)

(1)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen des Absatzes (3), die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um die Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen. Beide Nutzungen sollen

an diesem Standort nicht angesiedelt werden, weil sie entweder dem beabsichtigten Charakter des touristischen Service und Dienstleistungsangebot nicht entspricht oder aufgrund seines Störungspotenzials an einem anderen Standort angesiedelt werden sollten bzw. bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden sind.

Im Übrigen sind konkret nur diejenigen Nutzungen und Anlagen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vor Fassen des Satzungsbeschlusses bereit erklärt hat.

Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO

(1)

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht:

- Wochenendhausgebiete,
- ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete.

Im vorliegenden Fall erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung: „Campingplatzgebiet“.

Auf der gesamten Fläche des Campingplatzgebietes gilt die Zulässigkeit zur Aufstellung der Wohnmobile und Caravans (SO1).

Zusätzlich werden die Standorte für Sanitär-, Service- und Verwaltungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Geländes mit Baugrenzen umrandet. Diese Bereiche erhalten die Bezeichnung SO2 und SO3.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet MU1 bis MU6 wird als Maßzahl für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zunächst die Grundflächenzahl mit jeweils nach den Erfordernissen des Vorhabens und der örtlichen Gegebenheiten mit GRZ-Werten zwischen 0,3 und 0,5 festgesetzt. Auf der Grundlage der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ermittelt, dass dieses Maß in allen 6 Teilbereichen als Obergrenze ausreichend bemessen ist.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird jeweils in Abhängigkeit von der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse als Multiplikator bestimmt. Das heißt, dass bei den Baufeldern, die lediglich 2 Vollgeschosse aufweisen sollen (MU4) die GFZ 0,6 beträgt. In den übrigen Baufeldern MU1 bis MU3 und MU5 bis MU6 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Damit beträgt die Geschossflächenzahl in diesen Fällen jeweils zwischen 1,2 und 2,0.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ erübrigt sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Begrenzung der zulässigen Baumasse ist durch die Planung der Baugrenzen hinreichend gegeben. Die Gebäude innerhalb des Baufeldes ist ihrer Bestimmung gemäß eingeschossig.

5.3 Bauweise

Als Bauweise nach § 22 BauNVO wird in den Teilbaugebieten MU1 bis MU5 „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

Im Teilbaugebiet MU6 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in den Teilbaugebieten MU1 bis MU6 die überbaubaren Grundstücksflächen fest, indem mit einem gewissen Platzierungsspielraum die Standorte der beabsichtigten Gebäude relativ genau abgebildet werden. Damit entsprechen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans relativ genau den Gebäudedarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durchgängig durch Baugrenzen gebildet. Für die Festsetzung von Baulinien besteht aufgrund von fehlenden besonderen raumgestalterischen Erfordernissen kein Anlass.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im vorliegenden Fall sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Einkaufswagensammelboxen und ähnliches bis max. 100m² Grundfläche errichtet werden, deren genaue Standorte noch nicht vorab feststehen. Diese sind sowohl mit dem Nutzungszweck als auch mit der Eigenart der Baugebiete vereinbar. Darüber hinaus soll im Gebiet SO-2 auch der Anlieferungsbereich mit der Rampe, dem Rampentisch und dem Rampengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Im Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ werden die Sanitäreanlagen und sonstige Nebengebäude, die mit dem Betrieb des Platzes im Zusammenhang stehen, ebenfalls mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit macht der Plan deutlich, dass das Sondergebiet nur zu einem sehr untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden darf.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Straßensystem, das sich an den Erschließungsnotwendigkeiten orientiert. Es ist eine Hauptzufahrt von der zukünftigen Gemeindestraße, der B 111–alt- vorgesehen. Daneben gibt es

es eine Nebenzufahrt, die vor allem der Verbindung des Plangebietes mit der Ortslage Mahlzow dienen soll. Im Inneren des Plangebietes erfolgt eine feingliedrige Erschließung der Teilbaugebiete MU1 bis MU3, MU6 und des Sondergebietes „Campingplatzgebiet“ sowie des zentralen Aufenthaltsbereiches im Zentrum des Plangebietes.

Das innere Straßennetz wird nach den Anforderungen der RAST06 ausgebaut, so dass alle anfallenden Verkehrserfordernisse abgewickelt werden können. Am Ende der Planstraße C ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden für alle Versorgungsfahrzeuge einschließlich einem drei-achsigen Müllfahrzeug ermöglicht.

Die Teilbaugebiete MU4 und MU5 erhalten über ihren gemeinsamen Parkplatz eine Direktzufahrt von der Gemeindestraße. Im Laufe des weiteren Planungsprozesses soll darüber hinaus geklärt werden, ob Teile der Parkplatzfläche als Park and Ride Parkplatz angelegt werden sollen. Dieser wäre dann in öffentliches Eigentum zu übertragen.

5.6 Private Verkehrsflächen

Im zentralen Raum des Plangebietes ist ein Platzbereich vorgesehen, der der Kommunikation, dem Verweilen und der Betätigung im öffentlichen Raum, wie Kinderspiel oder Absolvieren von Fitnessprogrammen dienen soll. Dieser moderne „Dorfplatz“ ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und kann auch der Außengastronomie dienen.

5.7 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich zwischen der Haupt- und der Nebenzufahrt ins Plangebiet eine private Grünfläche fest, die der landschaftlichen Einbindung und der Grünakzentuierung der unmittelbar angrenzenden Bebauung in den Teilbaugebieten MU1 bis MU3 dienen soll.

Des Weiteren erfolgt entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen, der dafür Sorge trägt, dass entlang der angrenzenden geplanten Umgehungsstraße (B 111n) das bestehende Anbauverbot und der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 9 (1) Nr.1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes eingehalten wird.

Im Abstand von 20 Metern vom zukünftigen Fahrbahnrand dürfen danach Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.

Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich für diese Grünfläche die Festsetzung einer Umgrenzung für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung von bis zu 40 Metern vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen gemäß § 9 (2) Nr.1 des Bundesfernstraßengesetzes der Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung bzw. die grundsätzliche Zustimmung wird im Zuge dieses Planverfahrens beim Straßenbauamt eingeholt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet schafft im Grundsatz neue Strukturen im Bereich der östlichen Zufahrt ins Stadtgebiet Wolgast. Der Bereich soll einen eigenen Charakter erhalten und darauf bedacht sein, weder die Einzelhandelsstruktur der Stadt insgesamt noch die Ortslage Mahlzow negativ zu beeinflussen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nahversorgungssituation für Mahlzow deutlich verbessern wird und für die Stadt Wolgast sich ein positiver Effekt in Bezug auf Tourismusbindung und touristische Aufmerksamkeit ergeben wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung kann es zu Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen bzw. bevölkerungs- bzw. wohnungsnahen Infrastruktur der Stadt kommen. Die Effekte sind vorab nur schwer abschätzbar. Im Zuge des vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrages werden diese Angelegenheiten geregelt.

6.3 Verkehr

Durch den Neubau der B 111 (Ortsumgehung Wolgast) entstehen neue Verkehrsverhältnisse, die sich erst einspielen müssen. Es ist zu erwarten, dass die Hauptverkehrslast der Bundesstraße B 111 (mehr 70% des Zu- und Abgangsverkehrs auf die Insel Usedom) südlich am Plangebiet vorbeigeführt wird. Über den ebenfalls unmittelbar anliegenden Kreisel erfolgt ein Großteil des Verkehrs, der ins Plangebiet hinein, eine kurze Wegstrecke der B 111 –alt- befährt, wodurch keine anliegende Bestandsbebauung direkt betroffen ist. Insgesamt erfährt die Ortslage Mahlzow durch die Verkehrsverlagerung nach Süden außerhalb der Ortslage eine entscheidende Verbesserung der Aufenthalt- und Lebensqualität im Ort.

6.4 Immissionen

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Ortsumgehung Wolgast wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Verkehrsanlagen auf den Ortsteil Mahlzow untersucht.

Im Zuge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ ist noch zu untersuchen, wie sich die Verkehrsemissionen im Plangebiet auswirken und ob es beachtenswerte Lärmefekte gibt, die auf die Ortslage Mahlzow ausstrahlen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Sondergebietes zu Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Die anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Bebauungsplangebietes entsprechen denen einer Fläche, die zwischen überörtlichen Straßenzügen eingeklemmt ist und damit ohnehin erhöhten Immissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, ausgesetzt ist. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation eher dahinter zurück.

Es ergeben sich insgesamt zwar vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, diese relativieren sich allerdings durch die unmittelbar anliegenden örtlichen und überörtlichen Straßenzüge.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht bei Berücksichtigung der Erfordernisse zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, in diesem Fall die Einhaltung der Regelungen der Textlichen Festsetzungen kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den Bebauungsplan.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die zukünftig vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen regelt ein noch abzuschließender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wolgast und dem Vorhabenträger. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Stadt Wolgast entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Wolgast hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.08.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlow“ gefasst. Der Beschluss wurde am xxxxxxxx ortsüblich bekannt gemacht.

-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am xxxxxxxx im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am xxxxxxxxxx von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand xxxxxx wurde vom xxxxxxx bis zum xxxxxxxx öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am xxxxxxxxxx im Amtsboten Am Peenestrom bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand xxxxxxxx aufgefordert.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I, S. 221),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S.1033);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Abs.3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl- I S.202).

Wolgast, den.....

Der Bürgermeister

Siegel



Stadt Wolgast
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
„Urbanes Gebiet südlich der B 111
im Ortsteil Mahlzow“

Umweltbericht
Vorläufige Fassung zur Ergänzung



Foto: Plangebiet, Blick von Norden jenseits der B 111

September 2022

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen	5
1.1.2	Verkehrerschließung	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	6
1.2.1	Fachpläne	6
1.2.2	Fachgesetze.....	6
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	8
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	9
2.1	Schutzgut Tiere.....	10
2.1.1	Integration des Artenschutzes in die Planung	11
2.2	Schutzgut Pflanzen.....	12
2.3	Schutzgut Fläche.....	18
2.4	Schutzgut Boden, Atlasten / Kampfmittel	19
2.5	Schutzgut Wasser	20
2.6	Schutzgut Luft / Klima	21
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	22
2.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope.....	22
2.9	Schutzgebiete.....	23
2.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern	24
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	26
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	26
3	Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	27
3.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	27
3.3	Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren	27
3.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben.....	27
3.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	27
3.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	28
3.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	28
3.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	28
3.3.6	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	28

3.3.7	Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	29
3.3.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	29
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	29
4.1	Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	29
4.1.1	Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	29
4.1.2	In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten	30
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)	31
4.2.1	Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen	31
4.2.1.1	Biotoperfassung	31
4.2.1.2	Ermittlung des Biotopwertes	32
4.2.1.3	Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen / Lagefaktor	33
4.2.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseiti- gung bzw. Biotopveränderung	33
4.2.1.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeein- trächtigung von Biotopen	34
4.2.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	34
4.2.1.7	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf	35
5	Kompensationsmaßnahmen	35
5.1	Ermittlung des Kompensationsumfangs	36
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	36
6.1	Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle	36
7	Zusätzliche Angaben	36
7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Aus- wirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	36
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung folgt	37
7.4	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden	38
	Anlage	38
	Fachbeitrag Artenschutz	38
	Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen	38
	Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen	38

1 Einleitung

In Wolgast Stadtteil Mahlzow auf der Dreiecksfläche im Bereich des Zusammentreffens der „Straße der Freundschaft“ (alte Bundesstraße 111) mit der Neubaustrecke der B 111 beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft ST Wolgast GmbH & Co.KG ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit Spezial-Wohnungsangeboten zu errichten.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,37 ha und erstreckt sich östlich im Anschluss der bestehenden Bebauung bis an den geplanten Kreisverkehrsplatz zwischen der Bundesstraße 111 alt und der B 111 neu.

Das Gebiet wird über die B 111 alt an das örtliche Straßennetz angebunden, zur B 111 neu wird eine Anbauverbotszone von 20 m Breite eingehalten.

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf einer Bebauungsstudie, die als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans dient, der zur Verwirklichung des Projektes zwingend erforderlich ist. Vereinzelt werden daher überschlägige Angaben zugrunde gelegt sowie einige Kapitel im Zuge des Planfortschrittes ergänzt.



Luftbild mit Umgebung (Google maps)

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tiere/Pflanzen wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Vorhaben soll zwischen der alten und der neuen B 111 für den überörtlichen Reisetourismus und die Naherholungsansprüche der Wolgaster Einwohner einen Anlaufpunkt ergeben. Die geplanten Angebote sind darauf ausgerichtet,

- die örtliche Nahversorgung des Stadtteils Mahlzow abzurunden,
- eine zielgerichtete Versorgung mit touristischer Infrastruktur anzubieten
- auf die Befriedigung von Spezialbedarfen an Wohnungsangeboten (betreuungsbedürftige Bevölkerungsgruppen sowie fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsberufe).

1.1.1 Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Ortslage Wolgasts.

Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	83.698 m ²
davon : Nettobauland MU1:	5.952 qm
Nettobauland MU2:	3.685 qm
Nettobauland MU3:	3.758 qm
Nettobauland MU4:	20.698 qm
Nettobauland MU5:	5.369 qm
Nettobauland MU6	3.902 qm
Sondergebiet (SO1 –SO3	: 23.620 qm
Grünfläche, Nord	: 1.283 qm
Grünfläche, Süd (Bauverbotszone):	5.800 qm
Öff. Straßenverkehrsfläche :	4.514 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	5.116 qm

1.1.2 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Straßensystem, das sich an den Erschließungsnotwendigkeiten orientiert. Es ist eine Hauptzufahrt von der zukünftigen Gemeindestraße B 111/alt vorgesehen. Daneben gibt es eine Nebenzufahrt, die vor allem der Verbindung des Plangebietes mit der Ortslage Mahlzow dienen soll.

Das innere Straßennetz wird nach den Anforderungen der RAS06 ausgebaut und ist als Fußgänger und Fahrradfahrer zu nutzen.

Öffentlicher Nahverkehr

Ergänzung folgt

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Fachpläne

Regionaler Raumentwicklungsplan (RREP) Vorpommern

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Zone für Tourismusentwicklung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast stellt den Bereich des Plangebietes als Sondergebiet für einen touristischen Erlebnispark (SO/BZ17) dar.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern,

erste Fortschreibung 2009

1.2.2 Fachgesetze

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder

		städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnaturschutzgesetz Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich(...)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesimmissionsschutzverordnungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesbodenschutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung / AbfBodSchZV MV	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die

		damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen
Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Landeswaldgesetz – LWaldG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	

1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Merkmale und Größe des Projektes wird analog zum Planverfahren ein vollständiger Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag (u.a.

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung) sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung einschl. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen vom östlichen Rand der Bebauung des Ortsteils Mahlzow,
- im Norden von der B 111 (alt),
- im Osten vom geplanten Kreisverkehr im Zusammenschluss der Ortsumgehung Wolgast (B 111n) mit der Bundesstraße 111 alt;
- im Süden von der Trasse der Ortsumgehung Wolgast (B 111n).

Die ca. 8,37 ha große Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besteht überwiegend aus Ackerflächen und Grünland sowie einer ungenutzten Landebahn.

Weiterhin liegt in der Ackerfläche ohne sichtbare Erschließung ein verfallenes Gemäuer, umgeben von einer kleinen aufgelassenen gartenähnlichen Nutzfläche mit einem eingezäunten versenkten Flüssigkeitsbehälter (Güleetank?) und einer östlich vorgelagerten Koppel o.ä..

Die Flächen weisen unterschiedliche Sukzessionsstadien auf. Während sich in den äußeren Bereichen Sämlinge von Ulme, Weißdorn Kiefer, Him- und Brombeere angesiedelt haben, stehen um die Ruine auch Ziergehölze wie Forsythie oder Scheinquitte.

Ein Feldweg quert den Geltungsbereich von West nach Ost nach Krummin. Auch nördlich des Weges erstreckt sich bis zur B 111 Acker- und anschließend Grünlandnutzung. Auf einer Länge von ca. 110 m verläuft ein Geländesprung von bis zu 1,5 m Höhe. Hier stockt ein lockerer älterer Gehölzstreifen mit Spitzahorn, Flatterulmen, Holunder und krautigem Unterwuchs.

Im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Tankstelle. Diese wird durch eine Bepflanzung aus Birken Weiden, Zuckerahorn, einer Kiefer, Ziersträuchern und einigen nicht gepflegten, jungen Obstgehölzen abgeschirmt. Die übrigen Ackerränder sind bis auf drei vereinzelt Großsträucher gehölzfrei.



Foto : Plangebiet Mitte, Blick von Norden nach Süden, die Gehölze im Hintergrund liegen außerhalb des Geltungsbereiches

2.1 Schutzgut Tiere

Die vorhandene Tierwelt wurde durch biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow untersucht und im Zuge einer Potentialanalyse auf Zulässigkeit der geplanten baulichen Maßnahmen geprüft.

Der Fachbeitrag wird Bestandteil der Unterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes und ist öffentlich zugänglich. Er wird als Anlage des Umweltberichtes geführt (Anlage 1)

An dieser Stelle wird die mögliche Betroffenheit der Arten/Artengruppen der Potentialanalyse aufgeführt (Potentialanalyse Kap. 3):

„Eine Betroffenheit durch baubedingte Wirkprozesse (u.a. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust, Störungswirkungen) konnte für die und Europäische Vogelarten ermittelt werden. Darüber hinaus sind anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von geeigneten Habitaten und Brutplätzen nicht auszuschließen. Für die Zauneidechse besteht eine potenzielle Lebensraumeignung auf trockenen und strukturierten Randbereichen, welche mit Umsetzung des Vorhabens verloren gehen. Weiterhin bieten die Acker- und Grünlandflächen u.a. für die Feldlerche geeignete Bruthabitate. Zuletzt gehen mit dem Abriss der baulichen Anlagen auf dem Gelände Brutplätze der Rauchschwalbe verloren.

Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer potentiell als Lebensraum dienen können, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Bei Nachweis von Fraßpflanzen, kann durch eine Vegetationsteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für die Rauchschwalbe sind zu erörtern, um eine Auslösung des Schädigungstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden. Darüber hinaus ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit der Rodung/Fällung von Gehölzen von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Boden- und Gehölzbrütenden Arten auszugehen.

Für weitere ansässige Brutvögel ist eine Bauzeitenregelung (Bauzeitraum außerhalb der Brutperiode) zu empfehlen, um vorkommende Tiere und deren Entwicklungsformen weder zu verletzen noch zu töten. Eine nachhaltige negative Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel ist entsprechend geeigneter Lebensraumstrukturen im Umland nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für betroffenen Individuen der Zauneidechse Vorkartierungen in Verbindung mit dem Absammeln der Tiere als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der Nachweisdichte und umliegender geeigneter Reptilienhabitate sind ggf. Ausgleichshabitate zu schaffen (Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweisen erforderlich).

Für Fledermausarten konnte keine Quartierseignung festgestellt werden. Der Betrachtungsraum ist lediglich als Jagd- und Transferhabitat für potenziell vorkommende Arten (potenzielle Quartiere in umliegenden Siedlungs- und Waldgebieten) von Bedeutung. Beeinträchtigungen sind bei tagsüber stattfindenden Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für die Gruppe der Amphibien, Insekten, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ausgeschlossen. Die Reptilienarten Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte sind keiner Beeinträchtigung mit Umsetzung des Vorhabens ausgesetzt, da Vorkommen auszuschließen sind.

Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Betrachtungsraumes. Darüber hinaus fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 34 geeignete artspezifische Habitatelemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.“

2.1.1 Integration des Artenschutzes in die Planung

Für die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und alle nachgewiesenen europäischen Vogelarten ist eine

verbotstatbeständige Beeinträchtigung nur auszuschließen und die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich, wenn nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Maßnahmenübersicht:

Zauneidechse

Vorkartierungen in Verbindung mit dem Absammeln der Tiere, in Abhängigkeit von der Nachweisdichte und umliegender geeigneter Reptilienhabitate Ausgleichshabitate schaffen (Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweisen erforderlich).

Feldlerche, Rauchschwalbe

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter

Fledermäuse

ausschl. tagsüber stattfindende Bauarbeiten

Nachtkerzenschwärmer

Bei Nachweis von Fraßpflanzen Vegetationsteuerung (Mahd)

s. auch Potentialanalyse Kap. 3, S.26 ff.)

Die Maßnahmen werden vertiefend im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichtes dargestellt und abgestimmt.

2.2 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich kann der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation der subatlantischen Traubeneichen-Buchen-Gesellschaft zugeordnet werden.

Real wird die Fläche als Grünland und Acker genutzt, dort eingelagert sind ein Feldweg, eine ehemalige Flugzeugbahn aus Betonplatten, Siedlungsgebüsch im Bereich einer verfallenen Produktionsstätte und ein Feldgehölz nahe der B 111.

Letzteres (1.850 m²) fällt unter den § 20 LNatG M-V-Schutz, der kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft sichert. Die Mindestgröße hat 100 m² zu betragen und es hat typische Arten wie hier Spitzahorn, Ulmen. u.a. zu enthalten. Planungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig. Daher muss der vorliegende Bebauungsplanentwurf diesbezüglich noch modifiziert werden.

Der Gehölzstreifen zwischen Acker und Tankstelle zählt nicht als Feldgehölz, da dieser auch fremdländische sowie in Resten dörfliche Arten (Obst) enthält.



Saumstreifen zw. Acker und Tankstelle



ehemalige Produktionsstätte, verbuschend,
Blick von Westen



Blick von Westen
ehemalige Produktionsstätte, verbuschend



Blick vom Feldweg auf Gehölzgruppe



Feldweg/Mitte, Blick nach Westen



Feldweg/Mitte, Blick nach Osten



Feldweg/Mitte, Blick nach Norden



Geländeversprung im Feldgehölz



versiegelte ehem. Landebahn, Blick von Osten



Grünland, Blick zur B 111



Acker zwischen Feldweg und Grünland, Blick zur B 111

Bewertung/Prognose

Durch die Planung erfolgt ein teilweiser Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund bestehender Vorbelastungen in der Wirkzone und einer beschränkten Anzahl betroffener Biotoptypen und Arten sind die Auswirkungen jedoch relativ gering.

Die zu fällenden Gehölze werden gemäß gesetzlichem Baumschutz kompensiert. Mit dem Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Pflanzen wird das Schutzgut Pflanze innerhalb des Geltungsbereiches eine Aufwertung erfahren. Eine Ergänzung hierzu erfolgt, sobald eine detaillierte Planung vorliegt. Daher sind die Auswirkungen auf die Flora insgesamt von mittlerer Bedeutung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Auswirkungen werden deshalb als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklung auf bereits genutzten sowie nachzuverdichtenden Flächen stattfinden (vergl. Kap.1.2.2)

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier sehr gering)

- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
 - das Ertragspotential (hier fehlend)
- herangezogen werden.

Nach Durchführung der Planung werden erhebliche Flächen versiegelt sein. Davon werden jedoch einige Bereiche durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung aufgewertet und ein Großteil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

Bewertung / Prognose

Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung, dass der Planungsraum durch vorhandene und zukünftige verkehrstechnische Eingrenzungen überprägt ist, stellt sich durch die Planung im Umgang mit dem Schutzgut Fläche eine vertretbare Bilanz heraus.

2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Das Plangebiet wird naturräumlich betrachtet der Großlandschaft des Usedomer Hügel- und Boddenland zugerechnet.

Der Geltungsbereich wird von Geschiebemergel bestimmt.

Die vorherrschende Bodenart im Untersuchungsbereich sind Feinsande. Das Ertragspotential liegt im unteren Bereich.

Die Schutzwürdigkeit / Bedeutung besitzt in Verbindung mit der anthropogenen (zukünftigen) Prägung der B 111alt und neu nur eine geringe bis mittlere Ausprägung. (Landschaftsrahmenplan)

Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) vorhanden. Falls während der Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) auftreten, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die

Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter www.brand-kats-mv.de erhältlich. (Quelle: FNP)

Bewertung / Prognose

Boden mit hoher Bedeutung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Boden ist ebenso nicht ansprechbar als „Schutzwürdiger Boden“ (§ 2 BBodSchG) als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“, als „Biotopentwicklungspotenzial“ (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion“.

Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen flächig zum Tragen. Da die Gesamtfläche und Schichtdicke konkret nicht zu prognostizieren ist, muss die Abtragstärke vor Beginn der Baufeldfreimachung ermittelt werden. Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bezeichnen und in der Gesamtbetrachtung ist der baulichen Verdichtung zugunsten des Schutzgutes Boden im Einfluss der (zukünftigen) Verkehrsanlagen vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen gänzlich im Außenraum der Vorrang zu gegeben.

2.5 Schutzgut Wasser

Offene Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

Grundwasser

Der Grundwasserabfluss erfolgt zum Peenestrom.

Das Untersuchungsgebiet hat im Hinblick auf das Grundwasserpotential eine eher geringe Bedeutung.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Die Distanz ist ausreichend, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Welche Wasserstände angetroffen werden, wird eine Erderkundung zeigen. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Vorschreibung hier eingearbeitet.

Abwasser

Ein Abwasserkonzept ist in Planung.

Bewertung / Prognose

Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

Regenwasser

Das Stadtgebiet Wolgast wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dabei in die Peene eingeleitet.

Die Auswirkungen des Regenwassers werden auf Basis nachfolgender Berechnungen prognostiziert. Ergänzung folgt

Grundwasser

Die Auswirkungen auf das Grundwasser lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität werden im Zuge der weiteren Planung erfasst.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist fortgesetzte landwirtschaftliche Nutzung mit ihren negativen Auswirkungen durch Grundwasserbelastungen zu erwarten.

Baubedingt:

Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten in kurzer Zeit reversibel und somit nicht eingriffsrelevant.

Abwasser

Für die Ortslage Mahlzow wurde die zentrale Abwasserentsorgung durch Verlegung entsprechender Primärleitungen über den Peenestrom ermöglicht. Auf erforderliche Vorkehrungen gegen Rückstauerscheinungen oder Überflutung von Pumpwerken im Hochwasserfall ist bei der inneren Erschließung und bei Hausanschlüssen hinzuweisen.

Gesamt betrachtet ist der Einfluss des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser nicht negativ zu bewerten.

2.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Nähe zu Bodden und Meer vom ozeanischen Klima Westeuropas stark beeinflusst. Besonders stark ist das Areal den ozeanischen Einflüssen der Westwinde ausgesetzt.

Da der Luftaustausch durch die ständigen Luftbewegungen des Küstenklimas gegeben ist, sind allenfalls geringe Vorbelastungen möglich.

Bewertung / Prognose

Das Mikroklima wird durch Bepflanzung der Straßen und der Grundstücksflächen

und die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum verbessert werden. Luftaustauschbahnen (Kaltluftschneisen) bleiben aufgrund der differenzierten Flächennutzung unverbaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung, insbesondere der Flächenextensivierungen ist eine Veränderung der jeweiligen standörtlichen mikroklimatischen Situation auszuschließen, die jedoch in Bezug auf die Hauptwindrichtung für die Klimasituation der Gesamtstadt nicht von Bedeutung ist.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Trotz der zukünftigen verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt vom überwiegenden Teil des Stadtgebietes aus betrachtet hinter bestehenden Baustrukturen bzw. verschwimmt mit diesen. Die geplante Bebauung wird dadurch in der Wahrnehmung des übrigen Landschaftsbildes weitestgehend visuell abgeschirmt.

Von Osten und Südwesten, also vom freien Landschaftsraum aus, ist eine nur geringfügig eingeschränkte Wirkung durch den Straßenneubau zu erwarten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden von dort deutlich wahrnehmbar sein, stehen jedoch im Kontext zu einer hier relativ geringen Werteinstufung des Landschaftsbildes.

Bewertung / Prognose

Das Planvorhaben wird durch die weiträumig wahrnehmbare Begrünung positive Auswirkungen auf den nahen Landschaftsraum erwirken, daher wird von dem Vorhaben keine erhebliche negative Auswirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild ausgehen.

2.8 biologische Vielfalt, Biototypen, Biotope

Die **biologische Vielfalt** umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch intensiv genutzte Agrarflächen.

Auf Grundlage der Erfassungen der Biotope sowie bestimmter Tierarten / -gruppen im Frühjahr 2022 kann dem Plangebiet derzeit eine nur unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen attestiert werden. Dies rührt im Wesentlichen von der intensiven Nutzung her, die einem übergreifenden Artenaustausch entgegensteht.

Die Realisierung des Planvorhaben hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutz-Fachbeitrag zu entnehmen.

Biotoptypen

Die Biotopkartierungen vom Mai 2022 haben gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen MV 2013 sowie der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

Biotoptypen mit Code

- Sandacker (ACS)
 - Frischgrünland (GMA)
 - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
 - dörfliche Brache (OBD)
 - Wirtschaftsweg, nichtversiegelt (OVU)
 - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)
- (s. auch Kap. 4.2.1.3)

Biotope

Das Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten nahe der B111 fällt unter den § 20 LNatG M-V-Schutz, der kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft sichert.

Die umliegenden geschützten Biotope bleiben unbeeinflusst, da sie ausreichende Abstände zum Plangebiet besitzen.

Bewertung / Prognose

Die Planung bezüglich des Feldgehölzes an der B111a muss insoweit überarbeitet werden, dass es zu keiner Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung kommt. Bei Umsetzung der übrigen Planabschnitte sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt oder Biotope zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der vorherrschenden Biotoptypen im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft wird im Anschluss mit der Umsetzung der zukünftigen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.9 Schutzgebiete

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich keine ausgewiesenen Gebiete, doch liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu verschiedenen bedeutenden Schutzgebieten internationaler (EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“/DE 1949-301, FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“/DE 2049-302).

Sie werden jedoch durch die Wirkfaktoren des Planvorhabens nicht berührt.

Das LSG Insel Usedom mit Festlandsgürtel/L82 spart den Geltungsbereich großräumig aus.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der Schutzgebiete ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

Mögliche Wechselwirkungen unter den Schutzgütern können im Rahmen der Planungen wie folgt ausgeprägt sein:

Legende:

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- ° evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungs- fähig bzw. -würdig
- + nicht betroffen wg. Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Planung

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	+ - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	- - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- - -
Speicher- und Reglerfunktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz	- ° - -

	Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust (Nutzungsumwandlung, Versiegelung) und Zerschneidung von Fläche: Erholungsfunktion Biotop- und Lebensraumfunktion Speicher- und Pufferfunktion Regional- und Geländeklima Landschaftsbild	- - - - -
Luft lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	-
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischlufschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	° - -
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	°
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - -

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bewertung / Prognose

Durch das Vorhaben ergeben sich kaum Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden.

Baubedingt kommt es z.B. durch Bodenaushub und ggf. Baugrubensicherungen zu kurzfristigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die detaillierten Ausführungen zum Grad der Betroffenheit erfolgen ggf. in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgutuntersuchung.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Der Planbereich ist zwar unbewohnt, dient jedoch keinen Naherholungszwecken. Da das Gebiet zukünftig vornehmlich touristischen Zwecken dienen soll, werden detaillierte weitere Angaben zum Schutzgut Mensch folgen.

-
-
-

- Störfallbetriebsbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.

Somit sind Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV)) nicht zu erwarten.

Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass zukünftige Unternehmen radioaktive Komponenten einsetzen.

Bewertung / Prognose

-
-
-

2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung / Prognose

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

3 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist fortgesetzte landwirtschaftliche Nutzung mit ihren negativen Auswirkungen durch Grundwasserbelastungen zu erwarten.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist eine Bebauung eines in der Vergangenheit unbebauten Gebietes geplant. Dadurch werden Versickerung, Frischluftbildung und Lebensraum reduziert. Die Auswirkungen sind mit Ausnahme der Güllereduktion jedoch marginal und können kompensiert werden.

Die vertiefenden Darstellungen zum Umweltzustand und zu den Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der Planungen werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, doch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zum Tragen kommen werden.

3.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren

3.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Für die Errichtung der geplanten Gebäude und Anlagen sind die vorhandenen Gebäudereste und Materialien wie Betonplatten nicht wieder zu verwenden. Daher werden sie ordnungsgemäß abgetragen, entsorgt und ggf. anderwärtigen Verwendungen wieder zugeführt.

3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Ziel ist die optimale Ausnutzung des Geltungsbereiches unter Wahrung der ortsüblichen Parameter und damit die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden, was indirekt auch den Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die Installation von Solarenergie oder Nutzung anderer regenerativer Energien nicht aus.

Vertikale Flächen können zusätzlich als Vegetationsbereiche genutzt werden.

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

Das Aufkommen und Bewerten von Emissionen der vorgenannten Quellen wird jeweils den betroffenen Schutzgütern oder Sachkapiteln zugeordnet.

3.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die rechtsordnende Grundlage bildet das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012 .

Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Ziel des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist auf Basis einer fünfstufigen Abfallhierarchie (§6 KrWG) und ihre Umsetzung im bisherigen Grundpflichtenmodell (§§ 6-8 KrWG). Die neue Hierarchie legt die grundsätzliche Stufenfolge aus Abfallvermeidung, Wiederverwendung, Recycling und sonstiger, unter anderem energetischer Verwertung von Abfällen und schließlich der Abfallbeseitigung fest. Vorrang hat die jeweils beste Option aus Sicht des Umweltschutzes. Dabei sind neben den ökologischen Auswirkungen auch technische, wirtschaftliche und soziale Folgen zu berücksichtigen.

Ergänzung Wohnmobil-Stellplätze folgt

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

Keine der geplanten Nutzungen stellt ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt dar.

3.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungsstrukturen und kulturellen, gastronomischen oder kommerziellen Angeboten der Stadt und Insel sind zu erwarten und beabsichtigt.

Für die angrenzenden Gebiete existieren z.T. rechtskräftige Bebauungspläne. In der überwiegenden Mehrheit zielen die Festsetzungen dieser Pläne auch auf eine gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzung ab.

Das geplante Vorhaben stellte keine Kumulierung der Wirkfaktoren benachbarter Plangebiete dar.

3.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die zukünftig eingesetzten Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen, werden erst in der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgelegt. Eine Inbetriebnahme der Wohn- und Nutzungseinheiten setzt mängelfreie Prüfungsbescheinigungen aller technischen Gewerke (TÜV/ ZÜS, Behördenabnahmen, Prüfstatiker, etc.) voraus.

3.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Es steht außer Zweifel, dass keine der Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Für die Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen LUNG 2013. Die Biotope wurden im Mai 2022 in zwei Begehungen erfasst.

Des Weiteren erfolgte eine Analyse des Potentials geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, sonstige streng geschützte Arten) mit der Empfehlung von diversen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Institut biota, Bützow).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Bewertung erfolgte unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018“.

Für das Baugebiet wurden sämtliche Bäume in einem Kataster erfasst (Vermessungsbüro ...).

Die Prüfung von Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Schutzgut Boden wird beauftragt.

Maßnahmen gegen nachteilige Emissionseinwirkungen als Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse werden ebenfalls noch entwickelt.

4.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Planung wurde am Bedarf orientiert. Grundsätzlich gilt dabei, dass der Nutzung vorhandener oder sich ergebender beeinträchtigter Flächen der Vorrang vor Neuausweisungen in unbelasteten Landschaftsgebieten einzuräumen ist.

Die Minimierung und der Ausgleich der negativen Eingriffsfolgen werden im

Plangebiet durch nachfolgende Maßnahmen angestrebt.

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe
- Aufbau von Grünstrukturen
- Schaffung von kleinen Lebensräumen mit einem saisonal durchgängigen Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tiere
- Pflanzgebote
- Entwicklung von Biotopstrukturen (Feldhecke, Gehölzbereiche, Anreicherung mit künstlichen Lebensstätten)

Weiterhin:

baubedingt

- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben

betriebsbedingt

- keine Pflanzenschutzmittel in den Grünflächen
- für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig
- versickerungsfähige Beläge einsetzen
- Restflächen bepflanzen
- Fassaden begrünen, ggf. Rankhilfen errichten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch schattige Plätze

betriebs- und anlagenbedingt

- keine Kiese/Schotter/Splitt zur Verwendung als Zierauflage
- Zur Beleuchtung der Außenanlage, Straßenbeleuchtung, etc. mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen.
- Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anbringen, in Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.

Großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) können Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auslösen (Vogelschlag).

Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen daher bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen (horizontale / vertikale Streifen, gepunktete Linien, individuelle Muster, Sandstrahlungen).
- Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen).
- Vermeidung von Durchsichten und Korridoren.

4.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten

Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan (3. Änderung): „Der geplante Standort dient auch der Vermeidung von planerischen Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes, da er im Unterschied zu diskutierten Standortalternativen

auch in seinem Wirkungsbereich keine Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung berührt (Entfernung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 und zum SPA-Gebiet DE 1449-30: ca. 720 m, Entfernung zum LSG: ca. 300 m).

Als weitere Kriterien für die besondere Standorteignung ist die Anbindung an die Stadt Wolgast als regionaler Bevölkerungsschwerpunkt und die Verfügbarkeit von Flächen für ergänzende Nutzungen zu bewerten, wodurch eine Beschränkung auf saisonalen Betrieb vermieden werden kann. „

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)

Von der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einem Verlust von Freiflächen. Am Südrand des Plangebietes zur Feldflur ist eine Baumhecke (analog Anlage 6 HzE) festgesetzt.

Doch im gesamten Plangebiet werden Solitär bäume zur Gliederung der Wohnanlage und als landschaftsprägende Elemente positioniert sowie

-
-
-

4.2.1 Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung ist ggf. dennoch zulässig.

Für die Eingriffsregelung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE), Neufassung 2018 zu beachten.

4.2.1.1 Biotoperfassung

Die Biotopkartierungen vom Mai 2022 haben folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

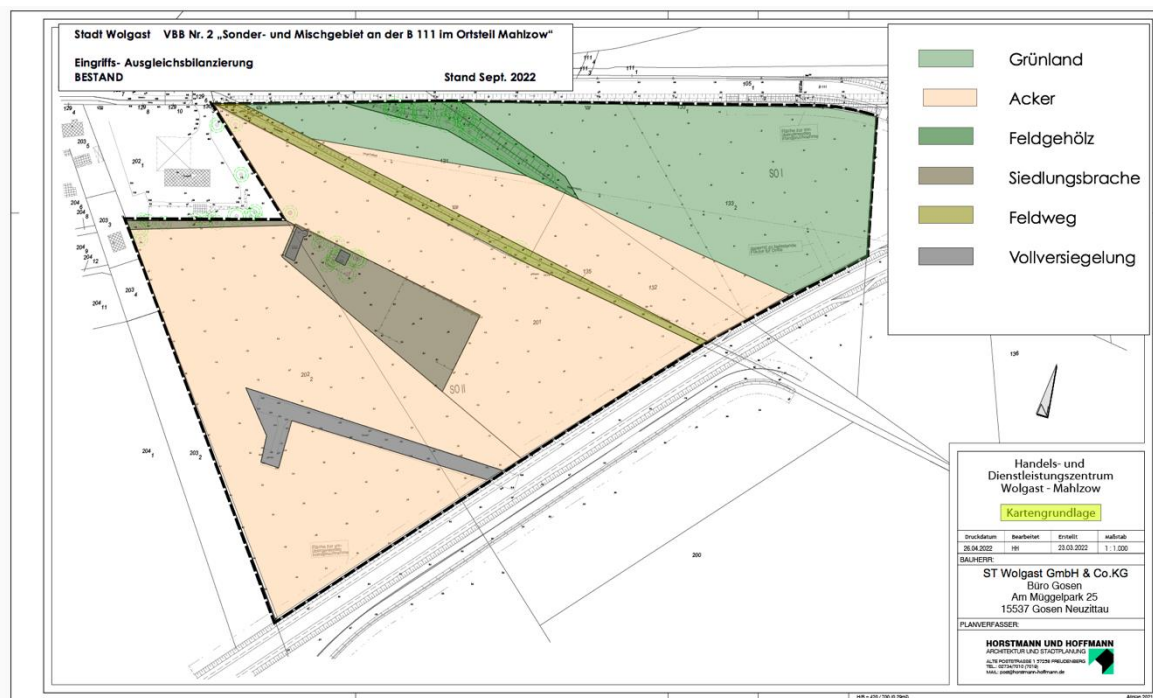


Abb. Verteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich

4.2.1.2 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp kann aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen werden. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Biotoptyp (Code)	naturschutzfachliche Wertstufe ²⁾	
	Reg./	Gef.
Sandacker (ACS)	00	
Frischgrünland (GMA)	21	
Feldgehölz aus Überwiegend heimischen Baumarten BFX	22	
Windschutzpflanzung BWW	01	
dörfliche Brache (OBD)	01	
Wirtschaftsweg, nichtversiegelt (OVU)	00	
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage ¹⁾ ODS	00	

¹⁾ Flugfeld, Ruinen, befestigte Flächen

²⁾ Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	.1 – Versiegelungsgrad*

1	.1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen (1 minus Versiegelungsgrad) zu berechnen.

4.2.1.3 Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen / Lagefaktor

Durch die Lage parallel zur B 111 alt und neu befindet sich das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich dieser Störquelle, die sich durchgängig näher als 100 m befindet.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen	0,75

4.2.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Vom Eingriff betroffenen Biotoptypen / Code / Biotopwert

Sandacker (ACS)	00
Frischgrünland (GMA)	21
Feldgehölz aus Überwiegend heimischen Baumarten BFX	22
dörfliche Brache (OBD)	01
Wirtschaftsweg, nichtversiegelt (OVU)	00
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage * ODS	00

Code	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
ACS	52.050		1		0,75		39.037,5
GMA	20.700		2		0,75		31.050
BFX	1.850		2		0,75		2.775
OBD	4.675		1		0,75		3506,25
OVU	2.350		1		0,75		1.762,5
ODS	2.075		1-0,75		0,75		363,12
							78.494,37

Geringfügige Abweichungen zu den Angaben in der Planbegründung sind Rundungen geschuldet.

Die nachfolgenden Berechnungen von Kap. 4.2.1.5 – 4.2.1.7 werden nach Vorlage der Grünordnungsplanung erstellt.

4.2.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Es erfolgt langfristig keine signifikante Beeinträchtigung der angrenzenden Biotope durch das Planvorhaben, da diese (Straßenraum B111 alt und neu) durch Lage und Nutzung bereits anthropogen bedingter Funktionsbeeinträchtigungen unterliegen.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]

4.2.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 4.2.1.3 – 4.1.2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.3)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.4)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.5)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
--	---	---	---	---	---	--

4.2.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m ²]	x	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]

Abb.: Grünordnungsplan

Der um das derzeitige Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ] Pkt. 2.6	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ] Pkt. 2.7	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]

5 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs eignen sich die im HzE-Maßnahmenkatalog (Anlage 6) aufgeführten Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog ist nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert. Die Beschreibung der Maßnahmen, die Anforderungen zur Anerkennung, zur Sicherung und Unterhaltung sowie der zu erreichende naturschutzfachliche Wert sind hier zu entnehmen. Bei einer Neuversiegelung ab 1000 m² werden Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung empfohlen.

5.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Geeignete Maßnahmen werden im Zuge weiterer Abstimmungen festgelegt.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

6.1 Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

Brandschutzkonzept (Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung)

folgt

Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

folgt

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

folgt

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

folgt

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung folgt

Netphen, September 2022

7.4 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Stand 2013
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Amtsblatt Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.634)
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, S. 2.542),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I S. 1.274), geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771, 2.773)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.465, 3.505)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2.585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 S. 503)
- H. SCHMIDT, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Potentialanalyse biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow
- Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018
- Schalltechnische Untersuchung,

Anlage

Fachbeitrag Artenschutz

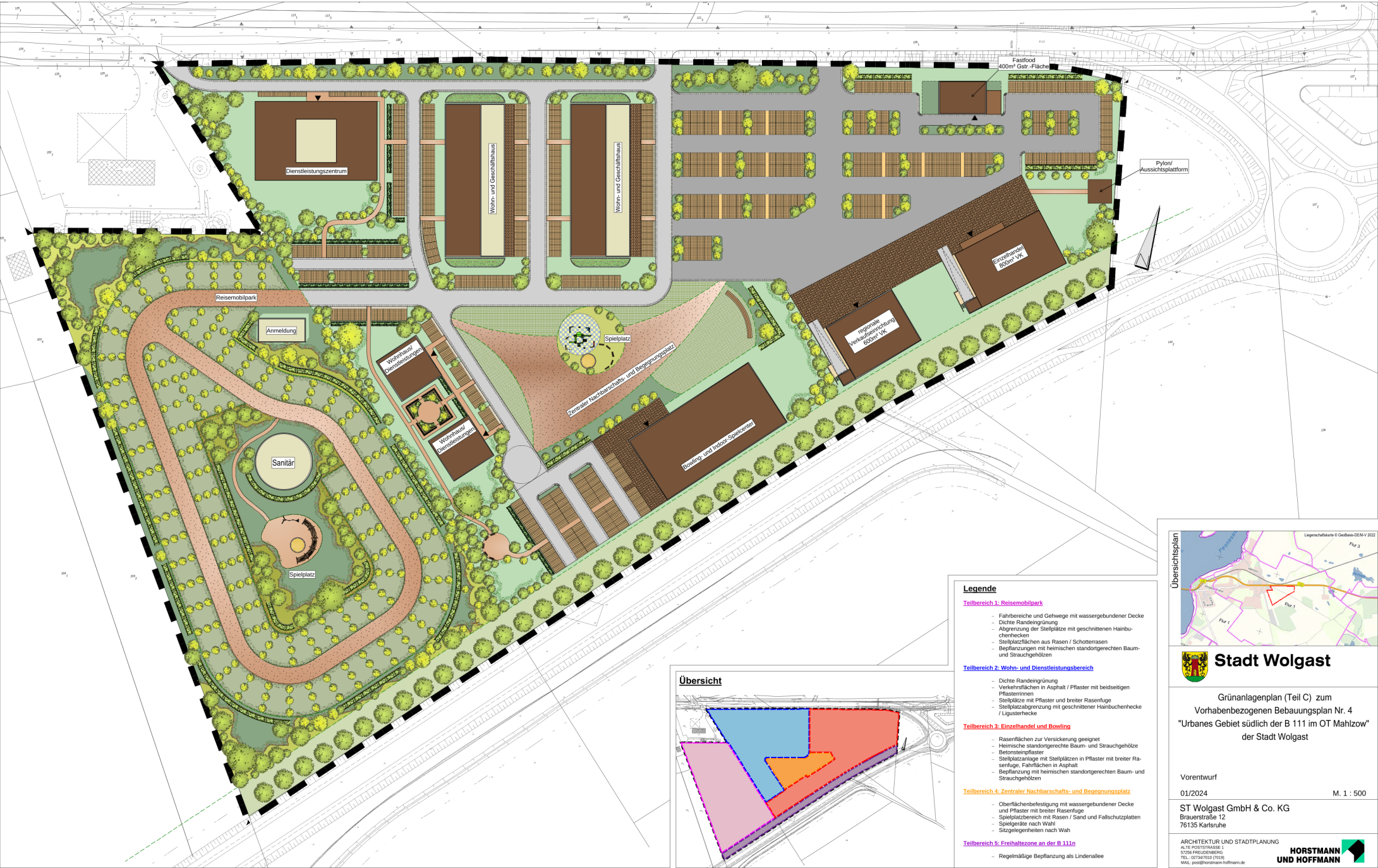
Potentialanalyse durch biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow
gesondert als Textdokument

Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen

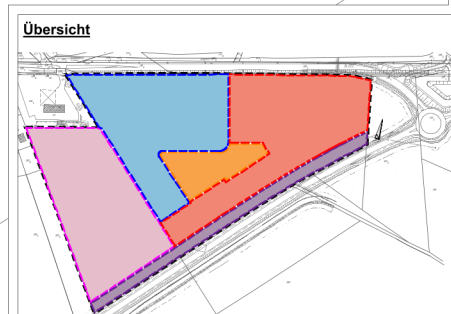
folgt (unmaßstäbl. vorläufige Fassung s. Kap. 4.1.2.1)

Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen

folgt



- Legende**
- Teilbereich 1: Reisemobilpark**
 - Fahrtbereiche und Gehwege mit wassergebundener Decke
 - Dichte Randeingrünung
 - Abgrenzung der Stellplätze mit geschnittenen Hänbuchenhecken
 - Stellplatzflächen aus Rasen / Schotterrasen
 - Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen
 - Teilbereich 2: Wohn- und Dienstleistungsbereich**
 - Dichte Randeingrünung
 - Verkehrsfächchen in Asphalt / Pflaster mit beidseitigen Pflasterstreifen
 - Stellplätze mit Pflaster und breiter Rasenfuge
 - Stellplatzabgrenzung mit geschnittener Hänbuchenhecke / Ligusterhecke
 - Teilbereich 3: Einzelhandel und Bowling**
 - Rasenflächen zur Versickerung geeignet
 - Heimische standortgerechte Baum- und Strauchgehölze
 - Betonsteinpflaster
 - Stellplatzanlage mit Stellplätzen in Pflaster mit breiter Rasenfuge, Fahrflächen in Asphalt
 - Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen
 - Teilbereich 4: Zentraler Nachbarschafts- und Begegnungsplatz**
 - Oberflächenbefestigung mit wassergebundener Decke und Pflaster mit breiter Rasenfuge
 - Spielplatzbereich mit Rasen / Sand und Fallschutzplatten
 - Spielgeräte nach Wahl
 - Sitzgelegenheiten nach Wahl
 - Teilbereich 5: Freihaltezone an der B 111a**
 - Regelmäßige Bepflanzung als Liniendalle



Stadt Wolgast

Grünanlagenplan (Teil C) zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"
der Stadt Wolgast

Vorentwurf
01/2024 M. 1 : 500

ST Wolgast GmbH & Co. KG
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
70372 FREUDENBERG
TEL.: 071474701101010
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**