

Stadt Wolgast

Bebauungsplan Nr. 42
„Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“



ENTWURF
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung und Umweltbericht

09- 2026

Planverfahren:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Planung:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de www.Achim-Dreischmeier.de

Umweltbericht:



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

Inhalt

I	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
2.	Geltungsbereich	6
3.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Bestandssituation	7
6.	Lage im Raum und übergeordnete Planungen	9
6.1.	Raumordnung und Landesplanung:	9
6.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
7.	Bebauungskonzept und Festsetzungen	13
7.1.	Bebauungskonzept	13
7.2.	Festsetzungen	16
7.3.	Verkehrerschließung	17
7.4.	Mediale Erschließung und Löschwasser	17
7.5.	Ruhender Verkehr	18
7.6.	Grünordnerische Festsetzungen	18
8.	Kapazitäten	19
9.	Hinweise zum Artenschutz	19
10.	Denkmalschutz	20
11.	Schallschutz	21
II	UMWELTBERICHT	22
12.	Einleitung	22
12.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	23
12.2.	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	23
12.3.	Bedarf an Grund und Boden	24
13.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	25
13.1.	Bauplanungsrecht	25
13.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	26
13.3.	Immissionsschutz	29
13.4.	Bodenschutz	30
13.5.	Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)	30
13.6.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VG)	31

13.7.	Landschaftsplan	32
13.8.	Flächennutzungsplan	32
13.9.	Naturraum	32
13.10.	Historische Entwicklung	33
14.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	33
14.1.	Schutzgut Tiere	33
14.2.	Schutzgut Pflanzen und Biotope	35
14.3.	Schutzgut Fläche	37
14.4.	Schutzgut Boden	37
14.5.	Schutzgut Wasser	39
14.6.	Schutzgut Luft	40
14.7.	Schutzgut Klima	40
14.8.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	41
14.9.	Schutzgut biologische Vielfalt	42
14.10.	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und-objekte	42
14.11.	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	44
14.12.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
14.13.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	46
15.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46
15.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	47
15.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	49
15.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	50
15.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	51
15.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	52
15.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	53
15.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	54
15.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	54
15.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	56
15.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	56
15.11.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	57
15.12.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	58
15.13.	Wechselwirkungen	59
15.14.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	60

15.15.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	60
15.16.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	60
15.17.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	61
15.18.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	61
15.19.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	61
15.20.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
15.21.	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	61
15.22.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	63
16.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	63
17.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	67
18.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	67
19.	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	69
19.1.	Eingriffsermittlung gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE)	70
20.	Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz	74
20.1.	Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz	74
21.	Zusätzliche Angaben	75
21.1.	Beschreibung der technischen Verfahren	75
21.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	76
22.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	76

Anhang

Herrmann&Partner Ingenieurbüro Lindenstraße 1 17424 Seebad Heringsdorf: Schalltechnische Untersuchung 408/2026 zum Bebauungsplan Nr. 42 -Wohngebiet Mittelfeld-südlich der Waldstraße- der Stadt Wolgast, Bearbeitungsstand 06.07.2026

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Wolgast und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Osten an das Wohngebiet Tannenkamp an, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch in Wolgast hat die räumliche Segregation zugenommen. Die räumliche Segregation betrifft nicht nur die Leistungsempfänger, sondern insbesondere bessergestellte Familien mit Kindern und Erwerbstätige im mittleren Alter. Fehlender attraktiver Wohnraum und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führten dazu, dass die Abwanderung in den Umlandraum wieder zugenommen hat. Damit verliert die Stadt aber auch diejenigen, die sie eigentlich dringend benötigt, die Steuerzahler. Aktuell gibt es nur wenig verfügbare Bauplätze. Potenzialflächen sind jedoch in der Stadt und in den Ortsteilen vorhanden, die auch dringend aktiviert werden müssen.

Gemeinsam mit der Stadt Wolgast möchte der Vorhabensträger das Plangebiet als Wohngebiet entwickeln. Damit soll der Wohnungsnachfrage in der Stadt entgegengewirkt und vor allem auch Familien geeigneter Wohnraum angeboten werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ liegt in der Gemarkung Wolgast und umfasst die Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82, 83, 45/1 (teilweise) und 84/1 (teilweise) der Flur 29 sowie das Flurstück 113 (teilweise) der Flur 6.

Die Größe beträgt ca. 3,63 ha. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Wolgast, südlich der Waldstraße und angrenzend an das Wohngebiet Tannenkamp.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast am 11.11.2024. gefasst.

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

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

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

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Wolgast liegt ein Flächennutzungsplan vor. In der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes von 23.07.2003 ist die Fläche als Wohnbaufläche (W 19) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

5. Bestandssituation

Der Stadtteil Tannenkamp entstand in den 1930er Jahren. Der vorrangige Gebäudetyp war das Doppelhaus, einfacher Standard mit geringen Wohnflächen, aber großen Grundstücksflächen für Obst- und Gemüseanbau und Platz für Tierhaltung zur Selbstversorgung. Der Stadtteil Tannenkamp wurde durch eine neue Wohnsiedlung und neuen Wohnhäuser in den Straßen Am Wolfskrug und Tannenkampweg verdichtet. Der Tannenkamp zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Stadt Wolgast. Hier befinden sich eine Badestelle, der Segelclub und der Angelsportverein und die Gustav-Adolf-Schlucht, sowie der Tierpark Wolgast. (aus: Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung Rostock i.A. des BauBeCon Sanierungsträger GmbH Wolgast: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast (ISEK) 3. Fortschreibung Teil A Gesamtstadt Rostock / Wolgast, 21.05.2021)

Das Plangebiet selbst stellt sich zurzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (siehe Abb. 1 Luftfoto). Lediglich eine kleinere Baumhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bildet ein gliederndes Element innerhalb der Offenlandschaft. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze steht ein einzelner, allerdings geschädigter Walnussbaum.



Abb 1. Luftfoto mit Darstellung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

In westliche Richtung liegt in etwa 200 m Entfernung das Gewerbegebiet „Am Poppelberg“ sowie in ca. 90 m Entfernung eine Photovoltaik-Anlage. Nördlich des Plangebietes, an der Waldstraße, befindet sich eine Kleingartenanlage, östlich das Wohngebiet Tannenkamp und südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen „Waldstraße“ im Norden und „Am Hünengrab“ im Osten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

In der Straße „Am Hünengrab“ liegen mediale Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom). Diese sollen für die geplante Bebauung genutzt und ergänzt werden.

Über das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Die Verlegung der Leitung wurde mit dem Versorgungsträger bereits abgestimmt.

6. Lage im Raum und übergeordnete Planungen

Wolgast gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des Amtes Am Peenestrom. Sie ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Am Peenestrom. In diesem Amt haben sich sechs Gemeinden und die Stadt Wolgast zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Der Amtssitz ist Wolgast. Wolgast ist eines der 18 Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Wolgast liegt zum größten Teil am Westufer des Peenestroms, eines Mündungsarmes der Oder und der Peene, der die Insel Usedom vom Festland trennt.

Das Stadt Wolgast ist in den deutsch-polnischen Verflechtungsraum der Metropole Stettin eingebunden.

6.1. Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V 2016) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) festgesetzt.

Nach den Plansätzen des Kapitels 4 des RREP-Entwurfs soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern und im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen soll dabei schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte konzentriert werden; vorrangig sind dabei Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht zu ziehen.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (10.07.25) heißt es:

Die Stadt Wolgast hat gemäß Programmpunkt 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) die Funktion eines Mittelzentrums und über- nimmt damit auch die Aufgabe zur Sicherung von Wohnbauflächen.

Nach raumordnerischem Maßstab handelt es sich bei der Planung um eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß

4.1 (5) LEP M-V. Aufgrund der Sicherung der Fläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Entwicklungsziele des Bebauungsplans raumordnerisch mitgetragen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

„Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden“ (*Programmsatz 1.3 (6) RREP VP*). Im Stadtteil Tannenkamp sollen gemäß dem Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2020)¹ verschiedene touristische Attraktionen ausgebaut und entwickelt: z.B. der Ausbau des Tierparks Wolgast, die Erschließung und Entwicklung des Gebietes Weidehof und die Aufwertung des Naturbadestrandes Dreilindengrund. Die Umnutzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche steht den touristischen Entwicklungszielen der Stadt Wolgast nicht entgegen.

6.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das 2002 erstmals beschlossene und 2021 fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2020)¹ der Stadt Wolgast beinhaltet eine umfangreiche Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Situation in Wolgast. Daraus werden die Leitlinien der Wolgaster Stadtentwicklung begründet und Maßnahmeschwerpunkte für einzelne Stadtgebiete festgelegt. Zur Begründung des Wohnungsbedarfes und der Baulandentwicklung wird auf die umfassenden Erhebungen dort verwiesen.

Für die künftige Stadtentwicklung wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Erhalt des kulturellen Erbes, Stärkung der Wohnfunktion und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten
- Ausbau der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Spiel und Freizeit als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
- Stärkung der Position Wolgast als Hafenstadt, Erhalt der Peene-Werft, Förderung der Schifffahrt auf der Peene und Ausbau einer modernen Verkehrsinfrastruktur

¹ Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung Rostock i.A. des BauBeCon Sanierungsträger GGmbH Wolgast Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast (ISEK) 3. Fortschreibung Teil Gesamtstadt Rostock / Wolgast, 21.05.2021)

- Belebung der Altstadt als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort und Identitätskern für Kultur und Tourismus mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung
- Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort sowie Entwicklung der Stadt Wolgast zum Kurort
- Wertschätzung des Stadtgrüns, Natur- und Lebensräume bewahren, Klimaschutz und Klimaanpassung durch Ressourcenschonung, Gewässer- und Hochwasserschutz sichern

Ausgehend von den formulierten Leitlinien wurden in dem ISEK Handlungsziele festgelegt, die in den kommenden 10 Jahren erreicht werden sollen. Zu dem Handlungsfeld 1: Stadtkultur – Wohnen – Wohnumfeld gehört (u.a.):

- Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegendem Potenzial- und Kleingartenflächen und für Wohnungsneubau mit dem Ziel, die Abwanderung der Bevölkerung mit höheren Einkommen zu stoppen (Abschnitte 15.4.1 Handlungsfeld 1: Stadtkultur – Wohnen – Wohnumfeld)

Die Schaffung von Baurecht auf Potentialflächen im Tannenkamp wird als Schwerpunktmaßnahme mit hoher Umsetzungspriorität bezeichnet (siehe ISEK Maßnahmenplan Handlungsfeld Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld).

Aus der umfangreichen Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Situation in Wolgast sowie der näheren Betrachtung der Teilgebiete mit der räumlichen Schwerpunktsetzung hat die Stadt wesentliche Einzelmaßnahmen zur Behebung der Strukturschwäche abgeleitet.

Zum Handlungsschwerpunkt Wohnen heißt es im Abschnitt 16 Umsetzungsstrategien und Prioritäten²:

Das Thema hat in Wolgast derzeit die höchste Priorität, denn wenn es keinen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt, fördert dies sowohl die soziale als auch die räumliche Segregation. Ein hohes Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“. Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, hier ist

² Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung Rostock i.A. des BauBeCon Sanierungsträger GGmbH Wolgast Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast (ISEK) 3. Fortschreibung Teil Gesamtstadt Rostock / Wolgast, 21.05.2021)

der Nachholbedarf am höchsten. Aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen) besteht ein Fehlbedarf. Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände. Fehlende marktgerechte Wohnungen und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führte zur Abwanderung in den Umlandraum. Damit verlor die Stadt aber auch diejenigen, die sie eigentlich dringend benötigt, die Steuerzahler. Das oberste Ziel im Bereich Wohnen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Potenzialflächen, um den Fortzug der besserverdienenden Bevölkerung zu stoppen und damit der freiwilligen räumlichen Segregation entgegenzuwirken. Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen).

Prognoserechnungen im ISEK gehen von einer steigenden Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus (Siehe Tab. 14). Unterstellt wurde dabei eine Mobilitätsreserve von ca. 150 freien Wohnungen für Wohnungssuche im Segment Mietermarkt. Das würde aber bedeuten, dass Wohnungssuchende nur im industriell errichteten Bestand Wohnungen finden würden. Da das in der Realität aber nicht der Fall ist, muss dringend Wohnungsneu errichtet werden, ansonsten ist mit einem Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte zu rechnen, weil Wohnungssuchende dann die Stadt verlassen müssten.

Tabelle 14: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

	Bestand		Prognose (Annahme II)	
	2019	2020	2025	2030
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.425	6.468	6.669	6.802
Mobilitätsreserve 3 % (Mietermarkt)	150	150	150	150
Wohnungsüberhang	558	525	169	71
Abgang durch Rückbau	-10	-2	-140	0
Abgang durch Bestandsveränderungen	-2	0	-65	-65
Zugang durch Lückenschließungen	2	0	30	10
Wohnungsneubau	1	8	50	100
Wohnungsbestand	7.133	7.143	6.988	7.023
Wohnungsleerstandsquote gesamt	9,9	9,4	4,6	3,1

Abb. 2: Tabelle 14 aus: Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung Rostock i.A. des BauBeCon Sanierungsträger GmbH Wolgast: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast (ISEK) 3. Fortschreibung Teil A Gesamtstadt Rostock / Wolgast, 21.05.2021)

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen

aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität als stigmatisierte Objekte entwickeln.

Ergänzend zur beschriebenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im ISEK ist festzustellen, dass die Peene-Werft in Wolgast als bedeutender regionaler Arbeitgeber weiterhin Fach- und Führungskräfte sowie Nachwuchskräfte akquiriert. Der daraus resultierende Arbeitskräftebedarf trägt zur Stabilisierung und Entwicklung der regionalen Bevölkerungsstruktur bei und begründet zugleich einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum im näheren Verflechtungsraum.

Angaben der Stadt Wolgast zu Wohnungsbestand und -planung betreffen die folgenden aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren:

	Verfahrensstand	Anzahl WE	Realisierungsstand
B-Plan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“	Satzungsbeschluss erfolgt kurzfristig	22	Warteliste von Interessenten liegt vor Erschließung muss noch erfolgen
B-Plan Nr. 37 „Wohngebiet Kranichrast -südlich des Wiesengrundes“ OT Hohendorf	Aufstellungsbeschluss	k.A.	k.A.
B-Plan Nr. 35 „Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße“.	Aufstellungsbeschluss	k.A.	k.A.

Tab. 1 Wohnungsbestand und -planung der Stadt Wolgast Stand Oktober 2025

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (10.07.25) bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 42. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Es entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

7. Bebauungskonzept und Festsetzungen

7.1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept wurde aus den streifenförmigen Zuschnitten der Flurstücke sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen entwickelt. Die Anordnung der geplanten Wohngebäude weist im

Vergleich zu den benachbarten Wohngebieten eine deutlich höhere Verdichtung auf und trägt damit zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Die vorgesehene Bebauung umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau und bietet somit verschiedene Wohnformen an. Dadurch kann einer im Abschnitt 6.2 beschriebenen Segregation entgegengewirkt werden.

Die geplante Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser sowie die Gebäudekubaturen orientieren sich an der Struktur der angrenzenden Wohngebiete.

Alle Wohnungen können vorzugsweise nach Süden bzw. Westen ausgerichtet werden. Grünstreifen in der Mitte des Plangebiets dienen der Gliederung des Gebietes und tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über ein Einbahnstraßensystem. Dies führt zu einer Reduzierung der Verkehrsmenge, verbessert die Sicherheit und ermöglicht gleichzeitig einen flächen- und kostensparenden Ausbau.

Ein Kinderspielplatz ist am westlichen Rand des Wohngebietes, im Übergang zur freien Landschaft, vorgesehen. Eine weitere Grünfläche befindet sich ebenfalls am westlichen Rand. Hier wird eine bestehende Baumhecke als geschütztes Biotop gesichert und durch umliegende Abstandsgrünflächen ergänzt.

Die im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindliche Gasverteilerstation bleibt erhalten. Angrenzend sind Flächen für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Das Bebauungskonzept ist in Abbildung 2 dargestellt.

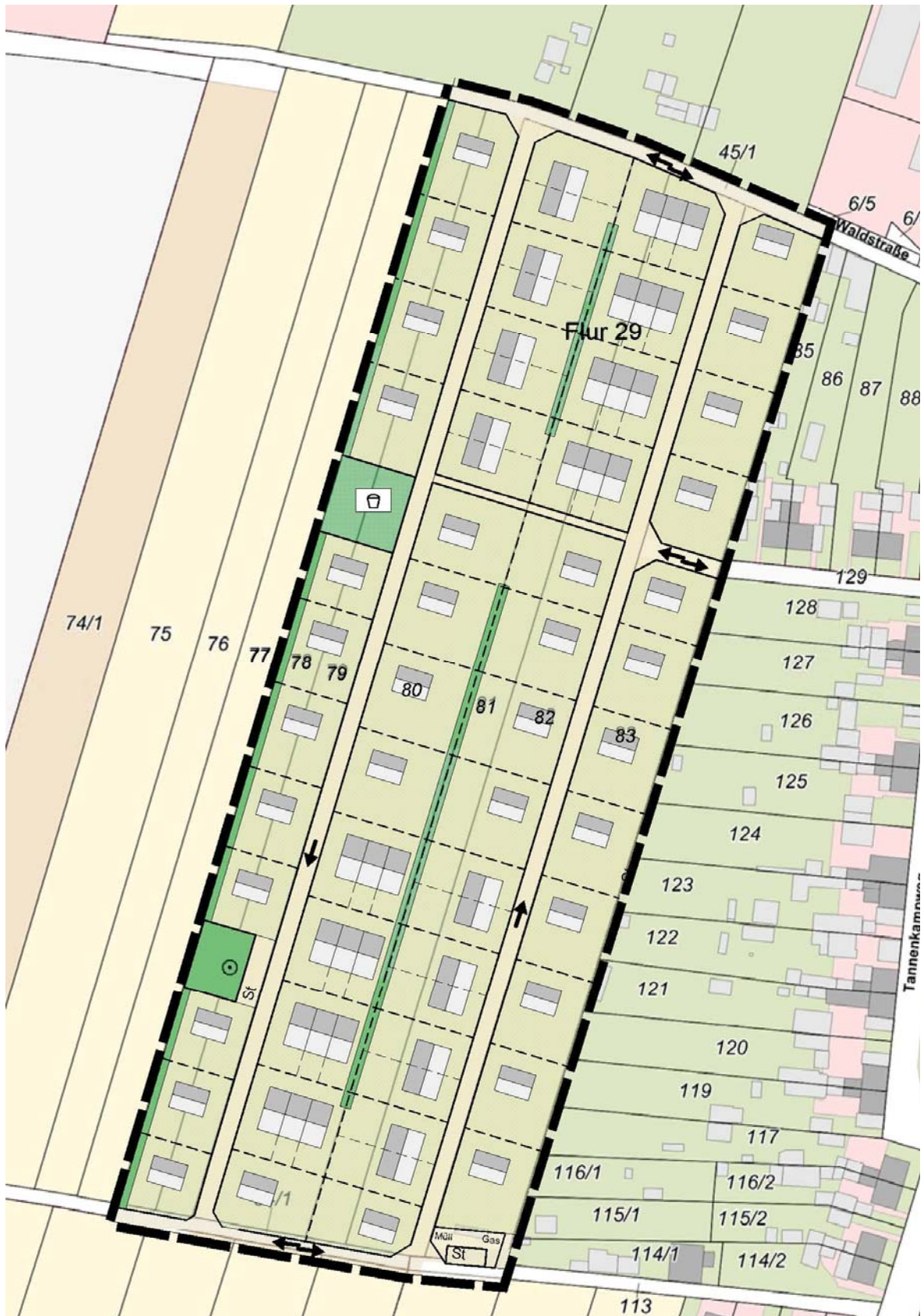


Abb. 2 Bebauungskonzept Entwurfsstand 06-2026 (ohne Maßstab)

7.2. Festsetzungen

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) festgesetzt.

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

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

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Maße können zugelassen werden.

Es wird eine offene Bauweise und Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO) festgesetzt, so dass in dem Plangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Baugrenzen. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie:

- Erker
- überdachte Hauseingänge
- Aufzüge
- Treppenanlagen

überschritten werden.

Die Festsetzung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (FSt. 83) ermöglicht eine grenzständige Bebauung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen. Das östlich benachbarte Flurstück 85 befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers, so dass die hierfür erforderliche dauerhafte Sicherung auf diesem Grundstück durch Eintragung entsprechender Abstandsflächenbaulasten gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V sichergestellt werden kann.

7.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen „Waldstraße“ und „Am Hünengrab“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße vorgesehen, die hauptsächlich im Einrichtungsverkehr befahrbar ist (siehe Abb. 2 Bauungskonzept). Die Erschließungsstraße soll für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ausgelegt werden.

7.4. Mediale Erschließung und Löschwasser

In der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße „Am Hünengrab“ liegen vorhandene mediale Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom). Diese sollen für die geplante Bebauung genutzt und ergänzt werden. Die Leitungen sollen im Straßenkörper der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden.

Über das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Die Verlegung der Leitung wurde mit dem Versorgungsträger bereits abgestimmt. Eine Gasverteilerstation liegt am Hollendorfer Weg.

Eine Stellfläche für Altglas und Altpapier ist in dem Plangebiet vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Nach Angaben der Stadt Wolgast sind die derzeit bestehenden Hydranten Nr. 166, 173, 239 und 241 in der unmittelbaren Umgebung für die Löschwasserversorgung des Gebietes ausreichend.

7.5. Ruhender Verkehr

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Besucherstellplätze sind an zwei Standorten an den neuen Planstraßen vorgesehen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Gliederung des Wohngebietes und der Abgrenzung zur offenen Landschaft. Sie sind wie nachfolgend unter Nr. 3 beschrieben zu bepflanzen. Der vorgesehene Kinderspielplatz ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (*Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekten BDLA Berlin, Umweltbericht Teil II der Begründung*).

Die Prognose der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB berücksichtigt:

1. Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Aqua-Drainpflaster). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

2. Mindestbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je 400 m² Baufläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 -20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3. Bepflanzung der privaten Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60-80 cm je 5 m² Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 150 m² ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Geschütztes Biotop

Die Baumhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V festgesetzt.

8. Kapazitäten

Gemäß einem ersten Überschlag können in dem Plangebiet 74 Wohneinheiten in Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

In Ergänzung zu der Tab. 1 in Abschnitt 6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ergibt sich damit die Anzahl von aktuell 96 geplanten Wohneinheiten in Bebauungsplänen.

9. Hinweise zum Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Umweltbericht wurde ein artenschutzrechtliche Fachbeitrag³ angefertigt (siehe ausführlich Kap. 17 Umweltbericht Teil II). In diesem Fachbeitrag wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität empfohlen:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

³ Kompetenzzentrum Naturschutz & Umweltbeobachtung Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg Passow
Görmin: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast, 21.10.2025

- VM1 Bauzeitenregelung, Ausschluss- und Vergrämnungsmaßnahmen
- VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen
- VM3 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
- VM4 Vermeidung von Kleintierfallen
- VM5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

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

CEF1 Ersatzbrut- und -nahrungshabitat für die Feldlerche und weitere Vogelarten

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das o. g. Vorhaben effektiv begegnet werden. Die empfohlenen Maßnahmen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 06.06.2025) sind im Bereich des Vorhabens bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend sind jedoch bei früheren Begehungen Bodendenkmale entdeckt worden. Es kann daher mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Da das Vorhaben erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf Bodendenkmale haben kann (Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung u.a.), wird die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethode empfohlen. Im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der Gasleitung, die momentan das gesamte Plangebiet quert, soll bei den Erdarbeiten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine denkmalpflegerische Begleitung durch einen ehrenamtlichen Archäologen, bestellt durch die Stadt Wolgast erfolgen. Durch diese archäologische Voruntersuchung erhöht sich die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden. Für den weiteren Planvollzug wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V) bedarf. Auch Maßnahmen in der Umgebung

sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

11. Schallschutz

Die vorliegende Planung stellt eine heranrückende Wohnbebauung zum benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“) sowie des dahinter in westlicher Richtung gelegen Windparks dar.

In einer schalltechnischen Untersuchung⁴ (siehe Anhang) wurde daher geprüft, ob es durch die Lärmbelastungen des Gewerbelärms auf den Flächen des Gewerbegebiets am Poppelberg, dem Schießlärm auf dem Schießplatz des Schützenvereins Wolgast 1990 e.V. und durch die Geräusche der Windenergieanlagen des Windparks Wolgast zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommen kann. Zusammengefasst zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an sämtlichen betrachteten Immissionsorten an der Baugrenze des Bebauungsplan Nr. 42 - Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße - die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Durch kurzzeitige laute Einzelgeräusche auf dem Betriebsgelände des Wertstoffhof Wolgast im Beurteilungszeitraum TAG wird es nicht zur Überschreitung des maximal zulässigen Spitzenpegels kommen.

Die vorliegende Geräuschimmissionsprognose stellt eine gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben dar. Die immissionsschutzrechtlich verbindliche Beurteilung bleibt der zuständigen Genehmigungsbehörde vorbehalten.

⁴ Herrmann&Partner Ingenieurbüro Lindenstraße 1 17424 Seebad Heringsdorf: Schalltechnische Untersuchung 408/2026 zum Bebauungsplan Nr. 42 -Wohngebiet Mittelfeld-südlich der Waldstraße- der Stadt Wolgast
Bearbeitungsstand 06.07.2026

II UMWELTBERICHT

12. Einleitung

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

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Untersuchungsraum

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

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst sowie die umliegende Wohnhausbebauung betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die von Menschen genutzten bestehenden und künftigen Nutzungen beurteilen zu können.

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

Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird der Betrachtungsraum ebenfalls auf die angrenzenden Siedlungsquartiere und Freiflächen um das Plangebiet ausgedehnt.

Gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, 2018) werden die mittelbaren Beeinträchtigungen, die von einem Wohnbebauungsgebiet ausgehen, auf einen Wirkbereich von 50 m (Wirkbereich I) veranschlagt. Dementsprechend werden die Biotoptypen und die Fauna innerhalb dieses Radius erhoben.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden

durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

12.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 3,63 ha großes Gebiet der Stadt Wolgast.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Westen an das Wohngebiet Tannenkamp an, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Gemeinsam mit der Stadt Wolgast möchte der Vorhabenträger das Plangebiet als Wohngebiet entwickeln. Damit soll dem dringendem Wohnungsbedarf in der Stadt entgegengewirkt werden und vor allem auch Familien geeigneter Wohnraum angeboten werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist die Fläche als Wohnbaufläche (W 19) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Die Stadtvertretung Wolgast hat in ihrer Sitzung am 11.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

12.2. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ ist der Stadt Wolgast zuzuordnen. Diese befindet sich westlich vor der Insel Usedom, gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des Amtes Am Peenestrom. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ortslage Wolgast und grenzt westlich an das Wohngebiet Tannenkamp.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit kleinem Gehölzbestand dar. In westliche Richtung liegen in etwa 200 m Entfernung das Gewerbegebiet „Am Poppelberg“ sowie in ca. 90 m Entfernung eine Photovoltaik-Anlage. Nördlich des Plangebietes, an der Waldstraße,

befindet sich eine Kleingartenanlage, östlich das Wohngebiet Tannenkamp und südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen „Waldstraße“ im Norden und „Am Hünengrab“ im Osten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße (teilweise im Einrichtungsverkehr) vorgesehen.

In der Straße „Am Hünengrab“ liegen mediale Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom) vor, welche für die geplante Bebauung genutzt und ergänzt werden. Über das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Die Verlegung der Leitung wurde mit dem Versorgungsträger bereits abgestimmt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß einem ersten Überschlag können in dem Plangebiet circa 74 Wohneinheiten in Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

12.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 3,63 ha.

Es ist vorgesehen den Geltungsbereich als Wohngebiet festzusetzen.

Mit den Flächenanteilen für die Grünfestsetzungen ergeben sich aus dem Vorentwurf folgende (gerundeten) Flächengrößen:

Geltungsbereich:		ca. 36.300 m ²
darin enthalten:	Wohnbebauung	29.900 m ²
	private Planstraße	1.650 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	2.500 m ²
	öffentl. Grünfläche	880 m ²
	private Grünfläche	645 m ²
	Spielplatz	400 m ²
	öffentliche Stellplätze	110 m ²

private Stellplätze	60 m ²
Fläche Abfall	50 m ²
Fläche Gas	100 m ²

13. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

13.1. Bauplanungsrecht

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

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

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

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

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

⁵Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Kriterien zu prüfen sind:

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

13.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz⁶ (BNatSchG) und das Mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V⁷). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

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

⁶ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

⁷ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)

nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

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

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

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

Biotopschutz

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

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

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche

Nasswiesen,

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

Baumschutz

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

Dies gilt nicht für:

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

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

Eine Baumschutzsatzung der Stadt Wolgast ist derzeit nicht verfügbar.

13.3. Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)⁸ ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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

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

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

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. dB(A) und in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50(A) dB(A).

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen

⁸ Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

13.4. Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)⁹ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.¹⁰

13.5. Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹¹ enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone des „Nördlichen Insel- und Boddenlandes“ und hat die Charakteristik einer Grundmoräne. Das Bodenpotential für den Geltungsbereich wird mit dem Funktionsbereich „Lehme / Tieflehme, grundwasserbestimmt /

⁹ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

¹⁰ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 24. März 2026 (GVObI. M-V S. 230, 280)

¹¹ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

staunass“ beschrieben. Zudem wird das Bodenpotential mit „hoch bis sehr hoch (3)“ bewertet. Zum Thema Grundwasserpotential macht das GLaPro die Aussagen, dass die Grundwasserneubildung der Bewertungsstufe „Klasse 2: mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 – 15 %]“ zugeordnet wird und das nutzbare Grundwasserangebot mit der „Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [> 10.000 m]“ bewertet wird.

Die Landnutzung wird in Karte 3 als „Acker und sonstige Nutzung“ beschrieben. Wolgast, aber auch weitere Teile des Festlandes zählen zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung (Karte 8). Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Zerschneidungsachse bzw. Siedlungen und Windenergieflächen mit Wirkzonen (Karte 7a, 7b).

Als Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftserlebens wird der Geltungsbereich als „Bereich eines Raumes zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholung mit stark befahrenen Straßen“ ausgewiesen. Die Infrastruktur des Natur- und Landschaftserlebens wird als „Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege“ dargestellt.

Bei den Zielen bzw. Anforderungen an die Raumordnung liegt der Geltungsbereich zudem in den „Bereichen besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume)“.

13.6. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VG)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VG) 2009¹² fortgeschrieben.

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

Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

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

Im Geltungsbereich sind keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume verortet. Weitere Aussagen werden vom GLaPro zum Planungsraum nicht getroffen.

¹² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrip_vp_download.htm

13.7. Landschaftsplan

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

Für die Stadt Wolgast liegt derzeit kein Landschaftsplan vor.

13.8. Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolgast hat einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003, der mittlerweile in der 6. Änderung liegt.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 19) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan kann dementsprechend aus dem FNP entwickelt werden.

13.9. Naturraum

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Wolgast und ist dieser zugehörig. Circa in 1,3 km (Luftlinie) befindet sich der Ortskern von Wolgast. Die nächstgelegene Landestraße ist die L 262, welche über kleinere Nebenstraßen und Wege zu erreichen ist und sich westlich des Planungsraumes befindet.

Der Geltungsbereich ist eine genutzte Intensivackerfläche, neben welcher der Siedlungsbereich Tannenkamp direkt östlich angrenzt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft des „Usedomer Hügel- und Boddenlandes“. Diese ist von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen, Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt. Die Untereinheit bildet das Peenestromland. Der Peenestrom ist eine von Grünland und Schilfröhrichten umgebene reich gegliederte Abflussrinne des Stettiner Haffs¹³.

¹³ <https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/peenestrom-und-achterwasser>

13.10. Historische Entwicklung

Bei Wolgast handelt es sich um eine schon immer strategisch günstig gelegene Stadt am Peenestrom. Somit ist Wolgast seit jeher ein wichtiger Handelsplatz. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Wolgast um das Jahr 1123 als Handels- und Zollstelle. Im Mittelalter entwickelte sich Wolgast zur Residenz für pommersche Herzöge. Die St. Petrikirche kann als Andenken der Herzöge bis heute besichtigt werden¹⁴.

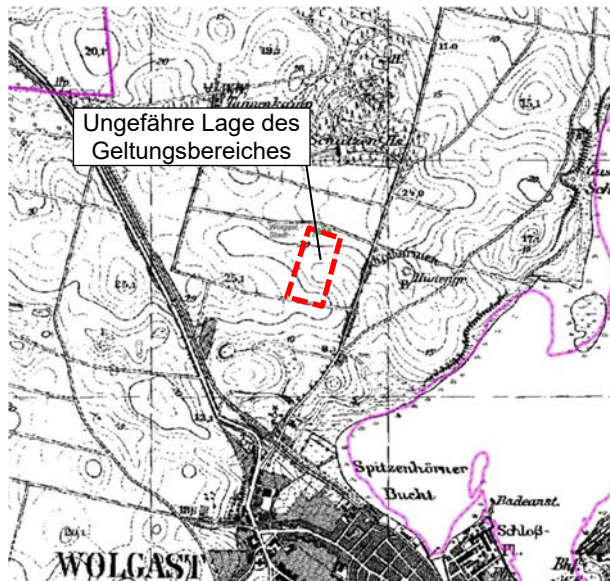


Abbildung 1: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern um 1900

14. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

14.1. Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2025 eine faunistische Erfassung durchgeführt.

¹⁴ https://sessionnet.wolgast.de/sessionnet/buergerinfo/info.php?__cpanr=1&

Brutvögel

Die Brutvogelfauna wurde mittels Revierkartierung (u. a. BIBBY et al. 1995, SÜDBECK et al. 2005) in sechs Begehungen von März bis Juli 2025 erfasst, darunter zwei Nachtbegehungen (April und Juni). Das Untersuchungsgebiet wurde vollständig zu Fuß begangen sowie vom Rand aus mit Fernglas und Spektiv überwacht. Registriert wurden alle Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten sowie nahrungssuchende und fliegende Tiere.

Im Untersuchungsgebiet gelang je ein Brutnachweis der Dorngrasmücke und der Feldlerche. Im Geltungsbereich selbst konnten keine Bruten nachgewiesen werden. In den Randbereichen liegen vereinzelte Brutverdachtsfälle und Brutzeitfeststellungen vor, u. a. von Amsel, Grauammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Bluthänfling, Feldsperling und Stieglitz. Als Nahrungsgäste traten vor allem Ringeltauben, Krähenvögel, Möwen, Mäusebussard und Rotmilan auf.

Eine besondere Rastgebietsfunktion kommt dem Vorhabengebiet laut Umweltkartenportal LUNG M-V nicht zu.

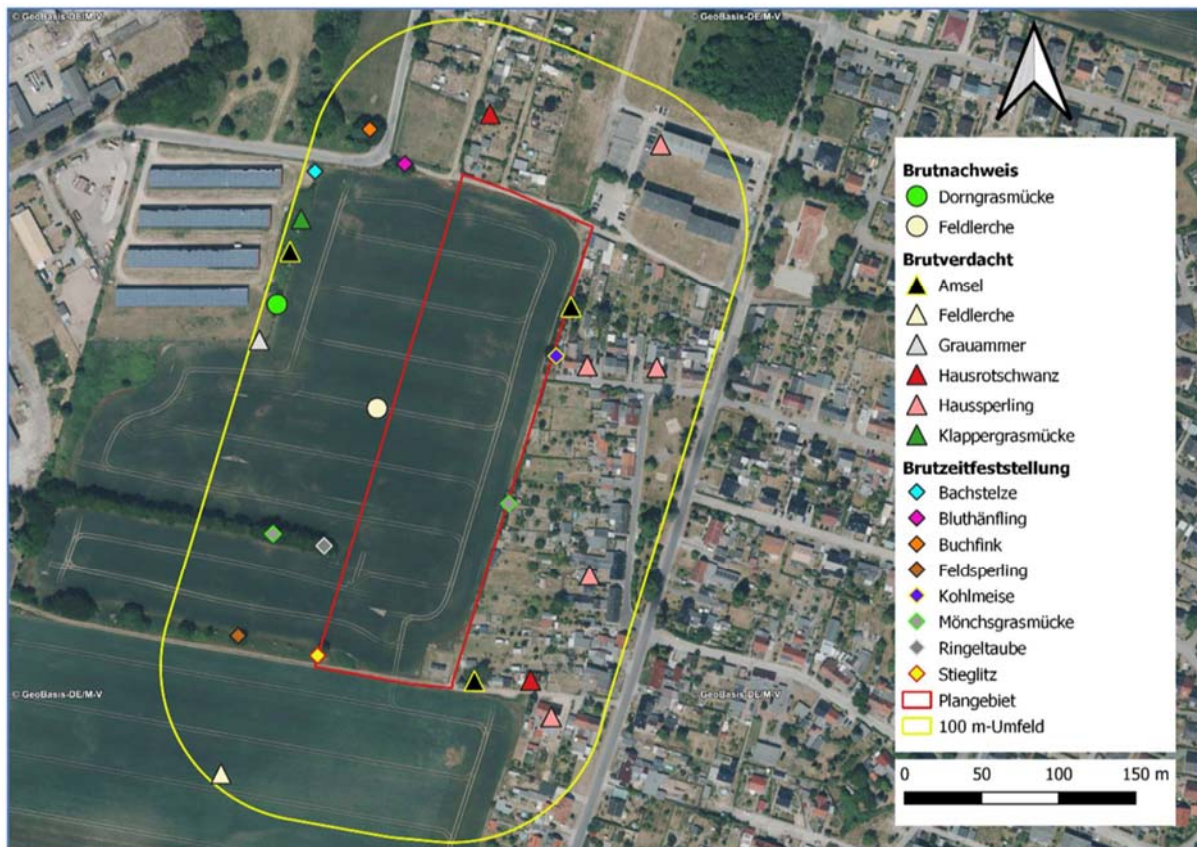


Abbildung 2: Ergebnisse der Brutvogelkartierung

Reptilien

Reptilien wurden mittels Sichtbeobachtung in fünf Erfassungsdurchgängen ab April bis Juli 2025 erfasst. Dabei wurden potenzielle Habitate wiederholt abgegangen und mit Fernglas abgesucht sowie künstliche Verstecke (Reptilienplots) an geeigneten Strukturen ausgebracht und kontrolliert. Fangzäune und Bodenfallen kamen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zum Einsatz.

Weder auf der Vorhabenfläche noch in den Randbereichen konnten Reptilien nachgewiesen werden. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet aufgrund fehlender Strukturvielfalt keinen geeigneten Lebensraum.

Amphibien

Amphibien wurden ab März stichprobenartig mittels Verhören, Sichtbeobachtungen (tags und nachts) sowie Kescher- und Reusenfang erfasst. Geeignete Habitate fehlen jedoch vollständig: Die Vorhabenfläche wird ausschließlich ackerbaulich genutzt und weist weder Gehölze noch Ackerhohlformen oder sonstige Strukturen auf. Auch im Umfeld sind keine potenziellen Laichgewässer oder temporären Wasseransammlungen vorhanden. Entsprechend konnten bei den Begehungen keine Amphibien nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden mittels Detektorkartierung (mobiler Batcorder) erfasst und per Lautanalyse bestimmt. Quartiermöglichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Randbereiche werden sporadisch als Jagdhabitat genutzt, wobei einzelne Exemplare der Gattung *Pipistrellus*, die Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen wurden. Da Fledermäuse vorrangig insektenreiche Biotope wie Gewässer, Waldränder und Gehölzstrukturen bevorzugen, ist die Nutzung des Plangebiets als nachrangig einzustufen. Potenzielle Konflikte beschränken sich auf intensive Lichtemissionen, die die Insekten-dichte und das Jagdverhalten beeinflussen können.

Weitere Arten

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und der Lage des Untersuchungsgebiets ist das Vorkommen weiterer schutzwürdiger Arten nicht zu erwarten.

14.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgten eine Luftbildkartierung und eine Einstufung des

Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern¹⁵ sowie eine zeichnerische Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um eine Ackerfläche, die durch eine kleine Straße im Norden (Waldstraße) und einen unbefestigten Wirtschaftsweg im Süden zu erreichen ist. Die nächstgelegene Landesstraße L 262 ist über diese beiden Möglichkeiten im Südwesten zu erreichen. Die Ackerfläche befindet sich direkt westlich angrenzend an den nordöstlichen Siedlungsbereich Tannenkamp von Wolgast.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine geschützte Baumhecke (gemäß § 20 NatSchAG M-V), welche westlich an der Geltungsbereichsgrenze vorzufinden ist. Die Baumhecke stellt ein gliederndes Element innerhalb der Offenlandschaft dar. Es handelt sich um eine Baumhecke, da sie sich zu einem Großteil aus Bäumen zusammensetzt.

Ebenfalls direkt am Grenzbereich (südlich) liegt eine Versorgungsanlage in Form einer Gasstation. Die Randflächen des Ackers sind mit ruderalen Staudenfluren bewachsen, welche die Übergangsbiotope zwischen den Nutzungen darstellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches setzt sich die Ackerfläche in Richtung Süden hinter dem Wirtschaftsweg weiter fort, Richtung Westen ebenfalls. Zusätzlich ist auf westlicher Seite eine Photovoltaikanlage auf den Dächern von Lagerflächen montiert (ca. 90 m entfernt). In etwa 200 m Entfernung in Richtung Westen befindet sich das Gewerbegebiet „Am Poppelberg“.

Richtung Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, sind eine beweidete Koppel, Kleingartenanlagen in Form von Schrebergärten sowie ein versiegelter Parkplatz vorhanden. Östlich des Geltungsbereiches erstrecken sich Hausgärten mit einem verdichteten Einzel- und Reihenhausbereich. Zwischen den Gärten befindet sich ein befahrbarer, versiegelter Weg „Am Hünengrab“ zum Erreichen der Wohnhäuser und Gärten.

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

¹⁵Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Tab. 1: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG M-V
2.3.3	BHB	Baumhecke	§ 20 NatSchAG M-V
2.7	BB	Einzelbaum und Baumgruppe (BB)	
10.1.3	RHU	ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	
9.2.3	GMA	artenarmes Frischgrünland	
12.1.1	ACS	Sandacker	
13.8	PG	Hausgarten	
13.7	PK	Kleingartenanlage	
14.4.2	OER	verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	
14.7.5	OVL	Straße	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	
14.10.5	OSS	sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	

14.3. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von rund 3,63 ha ein.

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut, lediglich die Straße im Norden sowie die Gasstation im Süden bilden versiegelte Elemente. Allerdings besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine anthropogene Vorprägung.

Der gesamte Bereich ist durch seine Lage über Nebenstraßen an die Landesstraße L 262 angebunden. Die Fläche befindet sich westlich des Wohngebietes Tannenkamp und der Stadt Wolgast, welche von der B 111 durchquert wird.

14.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte (Bodengesellschaften 500.000, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) sind im Bereich des Geltungsbereiches Tieflehm-Fahlerden bzw. Parabraunerde-Pseudogleye (Braunstaugley) vorhanden. Diese haben sich aus vorhandenen Grundmoränen mit Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss gebildet.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Die Bodenwerte sind im Planungsraum schwankend. Im nördlichen Bereich liegen diese bei 32/31, der mittlere Teil des Geltungsbereiches ist mit 28/27 bis 38/37 angegeben. Der südliche Bereich weist

Bodenwerte von 38/37 bis 45/44 auf¹⁶.

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

Folgendes Schichtenverzeichnis liegt dazu vor:

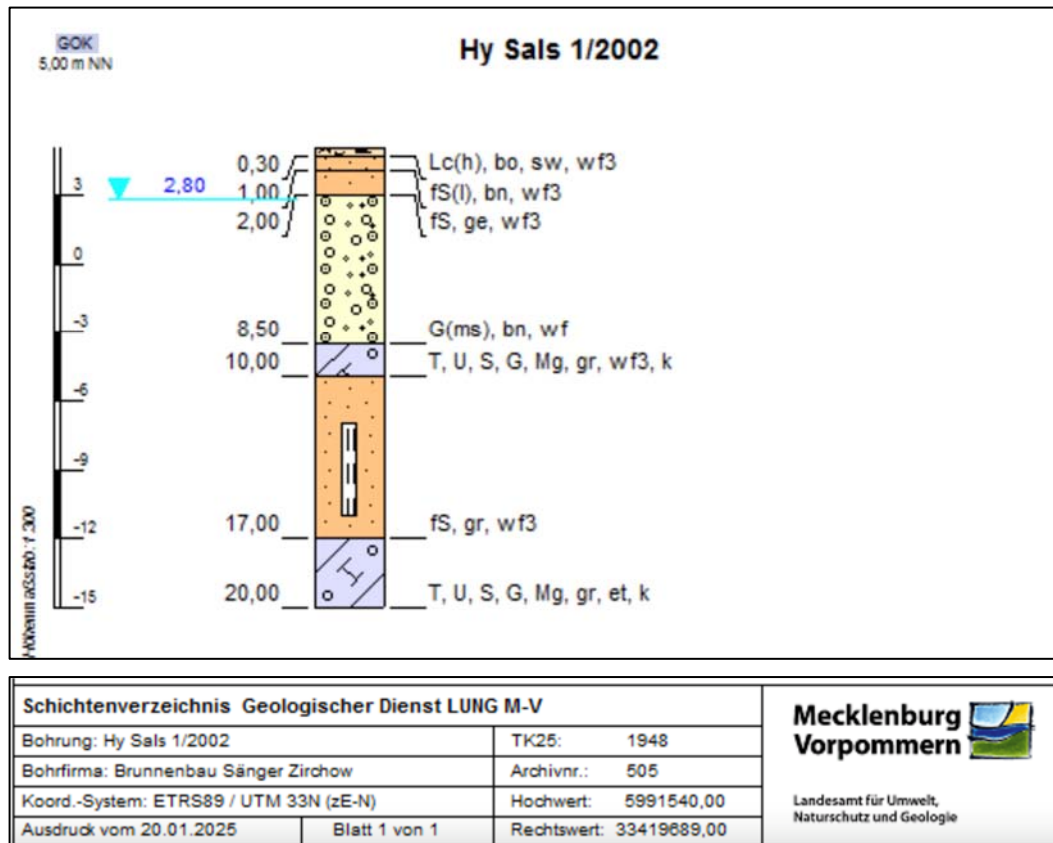


Abbildung 3: Schichtenverzeichnis westlich des Geltungsbereiches

Altlasten

Nach derzeitigem Stand befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches¹⁷.

¹⁶ <https://www.geoportal-mv.de/portal/Suche/Themenkarten/Details?id=48>

¹⁷ <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/altlasten/onlineservice/> (Abruf: 12.02.2025)

14.5. Schutzgut Wasser

Gewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Grundwasser

Das Kartenportal Umwelt M-V stellt für den Geltungsbereich einen vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von > 10 m dar.

Die Grundwasserneubildung ist mit rund 121,2 mm/a mittel (Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung des Direktabflusses).

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes „Karlshagen“ beginnt erst rund 5 km nordöstlich vom Geltungsbereich. Südlich des Planungsraumes befindet sich die Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes Hohendorf in 3,4 km Entfernung.

Überschwemmungsgebiet

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) dargestellt (s. folgende Abbildung). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen). Hochwasser mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet ebenfalls nicht.

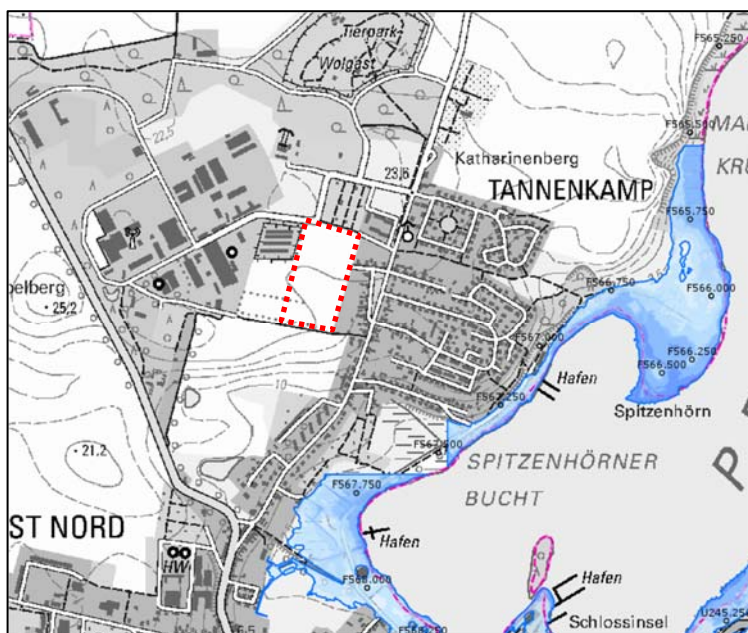


Abbildung 4: Hochwasserrisikogebiete in Umgebung des Geltungsbereiches

14.6. Schutzgut Luft

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

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.¹⁸

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

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

In ca. 1,3 km Entfernung Luftlinie befindet sich in Wolgast die Messstation „Oberwallstraße“ östlich der Innenstadt, die die städtische und verkehrsnah Situation abbildet. Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) wurden innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet.

14.7. Schutzgut Klima

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt.¹⁹

Im unmittelbaren Küstenstreifen wird das lokale Klima zusätzlich durch die Land-Seewind-Zirkulation beeinflusst, die durch Druckausgleich zwischen dem Land und großen Wasserkörpern entsteht. Dieser lokale Seewind kann sich bis zu 20 km landeinwärts auswirken. Die Effekte wären an einer Außenküste stärker ausgeprägt. Durch die Binnenlage vermischen sich hier verschiedene klimatische Einflüsse. Der Bereich Wolgast wird dem westlichen Küstenklima zugerechnet. Im Vergleich zum östlichen Küstenklima ist das westliche Küstenklima weniger kontinental geprägt. Temperaturamplituden, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung sind geringer.

¹⁸ <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

¹⁹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009.

Die Jahresmitteltemperatur in Wolgast liegt bei 9,6°C, der Jahresniederschlag bei ca. 688 mm²⁰. Wolgast liegt gemäß GLRP VG (2009) in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt bezeichnet wird.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief beeinflusst. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Da die Flächen des Geltungsbereiches weitestgehend unversiegelt sind, zählen sie zu den klimatisch begünstigteren Bereichen. Eine Kaltluftproduktion findet nur geringfügig statt. Aufgrund der ebenen Fläche ist ein Abfließen eher unwahrscheinlich.

14.8. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Insgesamt befindet sich der zu planende Raum in einer eher bebauten Umgebung, lediglich Richtung Süden ist ein Bild einer Offenlandschaft zu erleben, da sich die Ackerfläche in diese Richtung weiter ausdehnt.

Als strukturierendes gründerdominiertes Element kann eine naturnahe Baumhecke mittig auf der Ackerfläche benannt werden.

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches befindet sich im Siedlungsrandbereich Tannenkamp im Norden von Wolgast. Direkt angrenzend an die Fläche befindet sich nordwestlich eine Photovoltaikanlage auf den Dächern von Lagerhallen. Gewerbe- und Industriegebiete sowie die geschlossene Bebauung und Kleingärten Wolgasts befinden sich in unmittelbarer Nähe des zu planenden Raumes.

Das Landschaftsbilderleben wird im Geltungsbereich als mittel bewertet. Es sind nur wenige naturnahe Elemente vorhanden und es ist nur eine geringe Weitläufigkeit des Landschaftsbildes

²⁰ Climate-Data.org

aufgrund der vorhandenen Bebauung gegeben.

14.9. Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die durch eine geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Sie spielt für die biologische Vielfalt eine eher untergeordnete Rolle, da die intensive Bewirtschaftung die faunistische und floristische Vielfalt eingrenzt.

Auch Wegverbindungen bzw. die sie begleitenden Vegetationsstrukturen spielen für die biologische Vielfalt eine Rolle. Als wertgebendes Element ist hier die Baumhecke zu nennen, die sich mittig auf der Ackerfläche befindet.

Mit Vorlage des faunistischen Gutachtens werden zur biologischen Vielfalt Aussagen ergänzt.

14.10. Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und-objekte

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) innerhalb des Geltungsbereiches.

Etwa 600 m nördlich und östlich des zu planenden Raumes befinden sich ein Natura 2000-Gebiet sowie ein Vogelschutzgebiet (s. folgende Abbildung). „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit der EU-Nummer: DE 2049-302 heißt das Natura-2000 Gebiet. Das Vogelschutzgebiet ist mit „Peenestrom und Achterwasser“ (EU-Nummer: DE 1949-401) benannt.

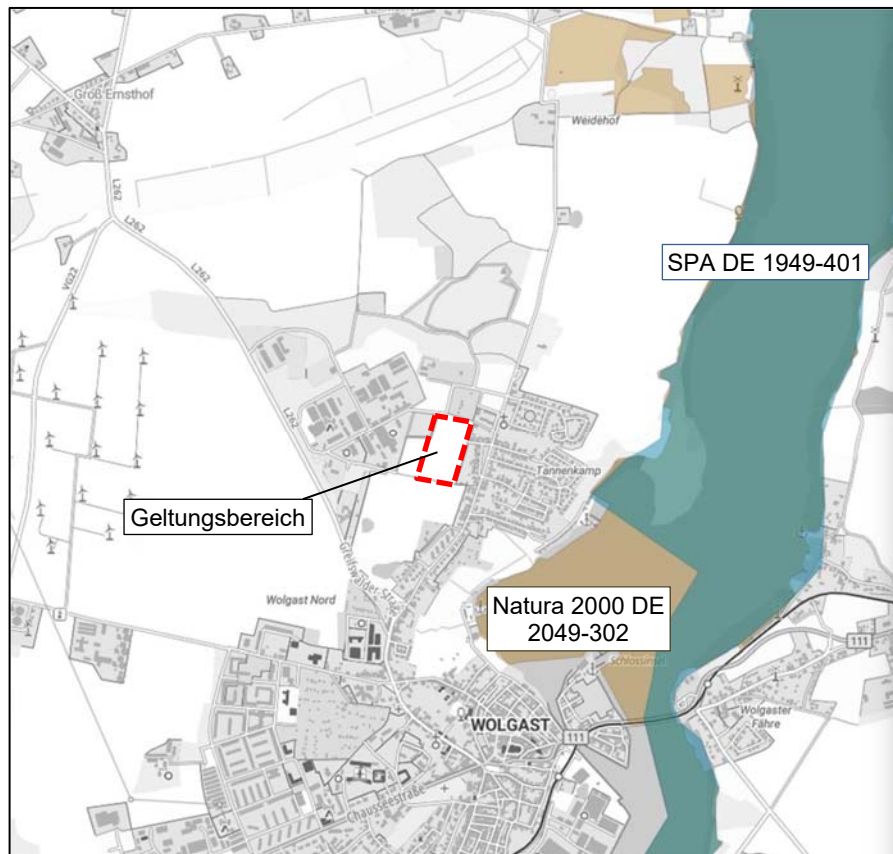


Abbildung 5: Natura-2000-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (braun) und SPA-Gebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (blau), (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Abruf 02/2025)

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel (LSG 082) liegt ca. 1,6 km östlich des Planbereiches. Ebenfalls östlich in etwa gleicher Entfernung ist der Naturpark „Insel Usedom“ (NP 5) vorzufinden. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 350 m westlich eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens (geschützt nach NatSchAG M-V § 29 (abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG).

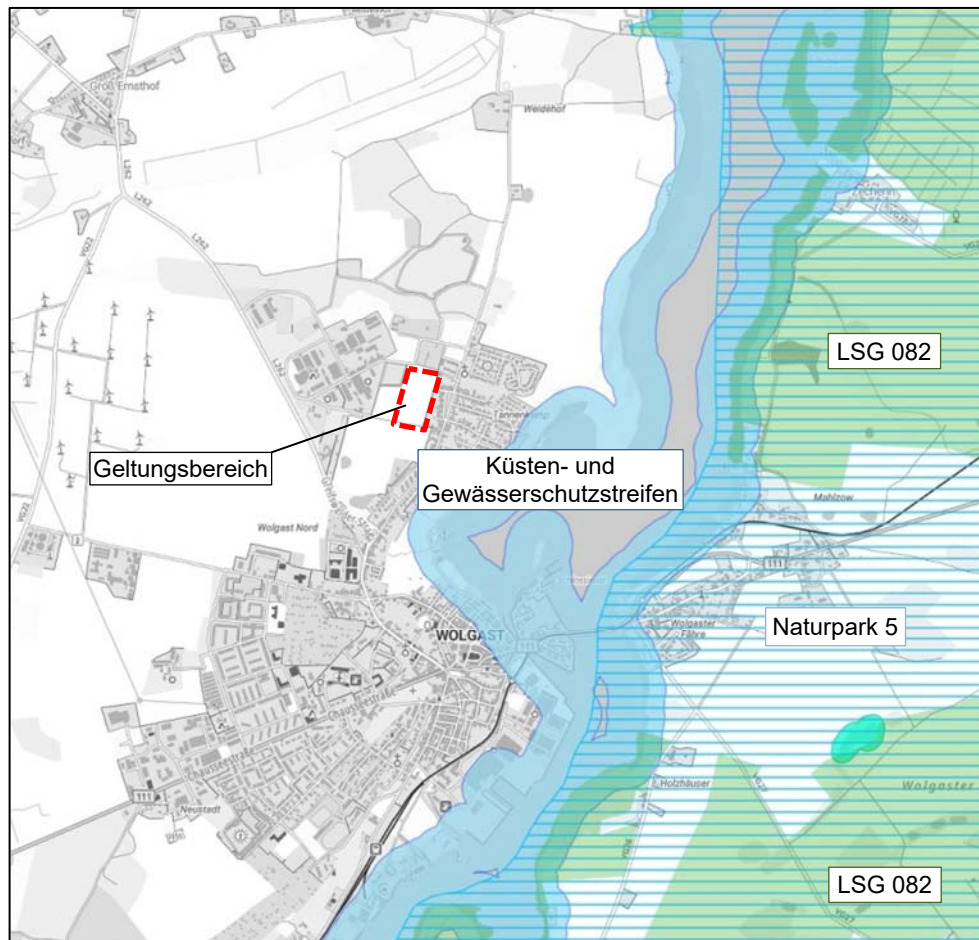


Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (grün), Naturpark „Insel Usedom (gestreifte Schraffur) und Küsten- und Gewässerschutzstreifen (blau) (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Abruf 02/2025)

Die westlich im Geltungsbereich gelegene Baumhecke ist nach § 20 NatSchAG M-V ein geschütztes Biotop.

14.11. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

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

Wohnen / Erholung

Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt, jedoch grenzt er direkt an eine Kleingartenanlage bzw. an Ferienhäuser sowie an eine geschlossene Bebauung (Tannenkamp) an.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Bestand um eine Ackerfläche. Folglich stellt der Planungsraum keinen Erholungsraum dar.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind kleinere befahrbare Wege (teilweise unbefestigt) vorhanden, somit ist von einer geringen Lärmbelastung aufgrund von Verkehr auszugehen. Die nächstgelegene Landstraße ist die L 262, diese befindet sich ca. 450 m westlich des Planungsraumes (Luftlinie).

400 m nördlich des Geltungsbereiches liegt der Tierpark „Tannenkamp Wolgast“, westlich befinden sich zwei Spielplätze „Katharinenviertel“ und „Tannenkampweg“ und südöstlich ist ein Wohnmobilstellplatz vorzufinden. All diese in der Nähe befindlichen Orte dienen der Erholungsnutzung.

Gesundheit: Verkehr / Lärm

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)²¹ gibt die Verkehrsmenge und den Auswirkungsbereich der L 262 an. Somit befindet sich ein Teil des Untersuchungsraumes innerhalb des breiten Lärmbandes.

Nach EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet. Im Geltungsbereich sind nach LUNG M-V keine Lärmbeeinträchtigungen der L 262 vorzufinden.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005²² zusammengestellt. Hier werden für Wohngebiete Richtwerte von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht angegeben.

14.12. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen sind keine Denkmale (Bau- oder Bodendenkmale) innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen. Innerhalb des angrenzenden Siedlungsteils Wolgast befinden sich einige Denkmale wie Backsteinkirchen, das Rathaus und viele bedeutende Gebäude der Backsteinroute.²³

Es sind jedoch unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend bei früheren Begehungen Bodendenkmale entdeckt worden.

²¹ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

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

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

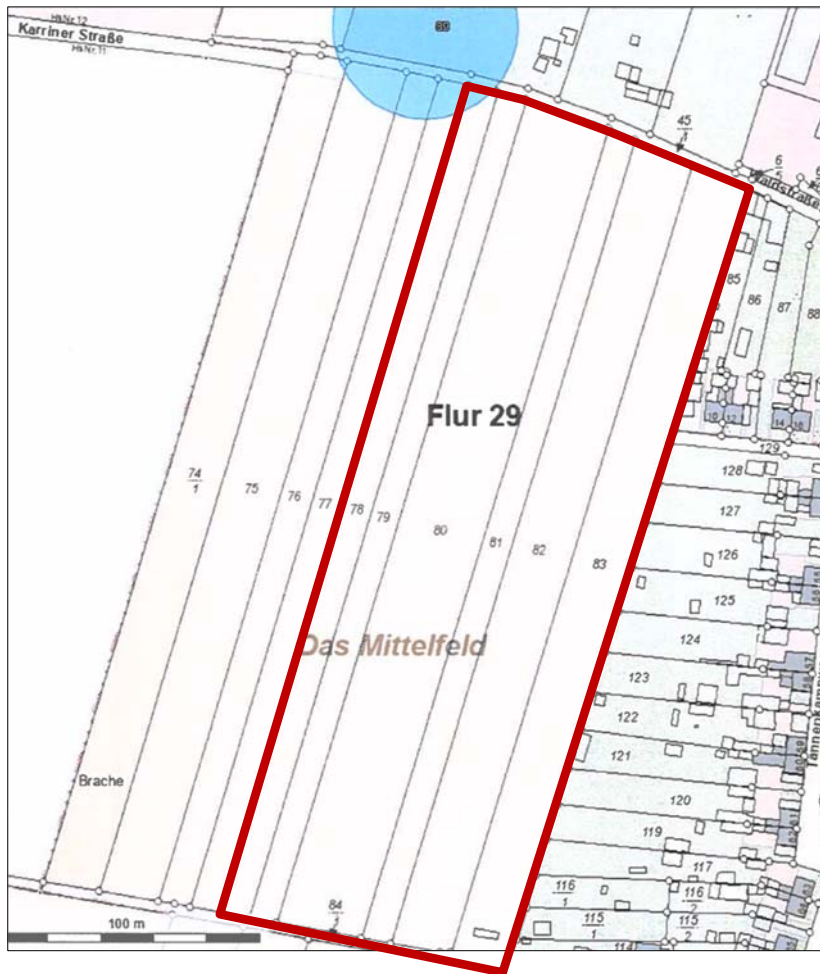


Abbildung 7: blaue Kennzeichnung = Lage des Bodendenkmals (rote Umrandung = Geltungsbereich)

14.13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Der FNP Wolgast stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 19) dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelbar.

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) keine Veränderungen eintreten und die Flächen blieben mit einer landwirtschaftlichen Nutzung belegt.

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

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im

Umweltbericht sind die Ziele (Festsetzungen) des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

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

15.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2025 eine artenschutzfachliche Untersuchung²⁴ durchgeführt, aus der sich mit Vorlage der Endergebnisse Betroffenheiten ableiten lassen.

Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 1614.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung. An dieser Stelle werden vorerst allgemeine Aussagen gemacht.

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren gehen vom Baufeld und Baubetrieb aus und sind in der Regel vorübergehender Natur, können jedoch auch dauerhafte Auswirkungen nach sich ziehen. Im Wesentlichen umfassen sie:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme und Teilversiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Zufahrten;
- Bodenverdichtung durch Bau- und Transportfahrzeuge;
- temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen auf Tiere sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen.

Baustelleneinrichtungen und Arbeitsstreifen werden ausschließlich innerhalb der Plangrenzen angeordnet. Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die Waldstraße und den Tannenkampweg. Der Bauherr hat sicherzustellen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Immissionsschutz, abgewickelt wird.

²⁴ erstellt von Jens Berg (2025)

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen sind aufgrund der räumlichen Abstände auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

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

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die betriebsbedingten Störwirkungen durch Lärm- und Lichtemissionen, Fahrzeugverkehr und menschliche Präsenz werden gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zwar zunehmen, jedoch nicht in einem erheblichen Ausmaß. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung bereits Wohngebiete und Kleingartenanlagen befinden und eine entsprechende Vorbelastung somit gegeben ist.

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

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

- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

15.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von vorhandenen eher geringwertigen Biotopstrukturen kommen. Es sind großflächig insbesondere der intensiv bewirtschaftete Acker und kleinflächig randliche Biotopflächen mit ruderalen Wiesen betroffen. Dabei handelt es sich um weniger wertvolle, weniger naturnahe Biotop- bzw. Nutzungstypen.

Die wertvolle Biotopstruktur der Baumhecke bleibt in ihrem Bestand erhalten. Zu ihrem Schutz wird eine private Grünfläche mit Abstand zur beginnenden Bebauung festgesetzt. Beeinträchtigungen können damit entschärft werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung minimiert werden. Es bleiben Grundstücksflächen unbebaut und unversiegelt und können gärtnerisch beplant werden. Somit kann ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden.

Positiv wirken sich ebenfalls die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Grünflächen aus.

Bei Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung zwar verändern werden, wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden können. Mit Umsetzung der Grünfestsetzungen kann sich die floristische Strukturvielfalt im Geltungsbereich erhöhen.

Einzelbäume

Innerhalb des Eingriffs- bzw. Geltungsbereiches befindet sich ein Walnussbaum an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, dieser ist jedoch gesundheitlich stark beeinträchtigt und wird

dementsprechend nicht in die Planung aufgenommen. Mit einem Stammumfang von 1,26 cm steht er gemäß § 18 NatSchAG M-V unter gesetzlichen Schutz.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn ein zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Der Ersatz für zu fällende gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Bei einem Stammumfang von 1,26 m ist in einem Verhältnis von 1:1 nachzupflanzen. Dementsprechend muss ein Ersatzbaum für die Fällung der Walnuss gesetzt werden.

Mit Umsetzung der Planung ist ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Schutz der Einzelbäume nach § 18 Absatz 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

15.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Während der Abriss- und Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über eine spätere Bebauung bzw. Versiegelung hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nach aktueller Einschätzung nur auf das Baugebiet, sind temporär bedingt und die davon ggf. betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt. Der Raumanspruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung auf der ausgewiesenen Wohnbebauungsfläche werden intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dieser Bereich ist derzeit zwar weder bebaut noch versiegelt, unterliegt aber einer anthropogenen Nutzung.

Der Geltungsbereich ist durch die Nebenstraßen „Waldstraße“ und „Am Hünengrab“ zur L 262 angebunden. Für die geplante Bebauung sollen die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet werden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit der Festsetzung einer Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen von 60 % kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

15.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden baubedingt Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt. Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes führt im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen derzeit nahezu gänzlich un bebauter und unversiegelter Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Erschließungswege und Zufahrten erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserkreislauf durch Versickerung und das Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort.

Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind sämtliche Böden stark anthropogen überprägt. Sie sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion gestört und können nicht als naturnah angesehen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit verbleibt ein Anteil vom 40 % an Fläche unversiegelt. Dieser kann weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Altlasten

Derzeit liegt kein konkreter Altlastenverdacht vor. Bei Hinweisen auf eine mögliche Altlast ist eine genaue Erkundung und ggf. Sanierung durchzuführen.

15.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen.

Grundwasser

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasser Anreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben unversiegelte Flächen. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Aqua-Drainpflaster), ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Voraussetzung dafür ist, dass diese schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Vorgesehen ist, einen möglichst hohen Anteil an Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht fest.

Folglich sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

15.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigen.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Planumsetzung geht auch eine Verkehrszunahme bzw. erhöhte Luftschadstoff-Emission einher, die jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden kann. Derzeit kann davon ausgegangen

werden, dass die Luftqualität innerhalb der Grenzwerte liegt. Auch mit einer Verkehrszunahme wird es nicht zu einer Grenzwertüberschreitung kommen.

15.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Anlagebedingte Auswirkungen

Als Acker zählt der Geltungsbereich zu den Gebieten geringer Kaltluftproduktivität.

Mit der geplanten Bebauung und Neuversiegelung geht die Ackerfläche und somit auch keine wesentliche Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen z. B. auf die Wohnbebauung werden nicht erwartet.

Die dauerhafte Versiegelung führt zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Diese klimatischen Auswirkungen bleiben allerdings lokal begrenzt.

Klimatische Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete sind nicht zu befürchten. Wesentliche Kaltluftströme, die durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches unterbrochen werden könnten, sind nicht bekannt.

Durch die Bebauung werden demzufolge keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatisch bedeutsame Strukturen erwartet.

Es ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden können.

Positiv hervorzuheben ist dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Auch der Bestandserhalt der Baumhecke kann zu einem ausgeglichenem Mikroklima im Geltungsbereich beitragen.

Bau- / abriss- sowie betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

15.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Offenland geprägt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem Verlust der offenen Strukturen kommen. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vollständig zu den Siedlungsstrukturen gezählt werden, da auf einer derzeit unbebauten Fläche Wohngebäude errichtet werden.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Eine negative Veränderung erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Mit der Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen werden Flächen bebaut, die im Allgemeinen für das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam sind als die naturnahe Landschaftsstruktur der westlich verlaufenden Baumhecke. Diese wird weder beeinträchtigt noch zerstört, sondern per Festsetzung erhalten. Zu einem Verlust der naturnahen landschaftsbildprägenden Strukturen wird es mit Umsetzung des Bebauungsplans somit nicht kommen.

Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu den bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen gezählt werden. Die städtebauliche Siedlungskante wird damit im Sinne einer Arrondierung weiter Richtung Norden bzw. Nordwesten verschoben.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baugrenzen werden innerhalb des Plangebietes Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet. Folglich würde sich dieser entstehende Siedlungsbereich gut in die bereits bestehende Siedlung „Tannenkamp“ eingliedern und es würde mit einer entsprechenden Eingrünung zu keiner maßgeblichen optischen Störung kommen.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindestbegrünung haben ebenfalls das Ziel das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Als Übergang zwischen Wohngebiet und angrenzenden Flächen ist in westlicher Richtung eine Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Durch die ausgewiesenen Grünflächen wird das

Wohngebiet zur Offenlandschaft und weiteren Flächen hin optisch abgegrenzt sowie eine Funktion als Sichtschutz hergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

15.9. Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor allem Ackerflächen betroffen. Mit der Realisierung der Bebauung werden diese Flächen der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Ackerflächen werden zu den allgemein weit verbreiteten und zudem anthropogen intensiv genutzten Biotopen von geringer Wertigkeit gezählt.

Bei großflächigen Ackerbeständen handelt es sich hier um einen weniger bedeutenden Lebensraum für die Flora und die Fauna. Dies zeigt sich auch in der faunistischen Kartierung, die für den Geltungsbereich kein Brutrevier ausweist. Lediglich im Wirkraum konnte ein Revier einer Feldlerche und einer Dorngrasmücke nachgewiesen werden.

Mit den ausgewiesenen Grünflächen und weiteren Grünfestsetzungen wie der Mindestbegrünung entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können.

Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt positiv auswirken.

Es bleiben zudem auch Lebensraumstrukturen wie die Baumhecke erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

15.10. Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bau-, abrissbedingten, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale und nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

Die nationalen sowie internationalen Schutzgebiete beginnen in rund 1,6 km östlicher Entfernung vom Geltungsbereich. Auswirkungen, die auf Schutzzwecke dieser Schutzgebiete zu befürchten sind, können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Zudem liegen zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich bereits bebaute Flächen mit wohnlichen Nutzungen.

15.11. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau- / abriss- und anlagenbedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur östlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte.

Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Erholung

Das Plangebiet wird für den Zweck der Landwirtschaft als Ackerfläche genutzt, folglich wird keine bestehende Erholungsnutzung überplant. Gravierende Auswirkungen auf die randlich am Geltungsbereich entlangführenden Fuß- und Radwege hat die Umsetzung des B-Planes voraussichtlich nicht.

Gesundheit

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Wohnstandort im Vergleich zur aktuellen Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrslärm bewirkt. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht. Es wird davon ausgegangen, dass es hierbei aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Um Konflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet als schutzbedürftige Nutzung und den unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erkennen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.²⁵ Als schalltechnisch relevante Emittenten wurden der nördlich gelegene Schießplatz des Sportschützenvereins Wolgast 1990 e.V., das westlich angrenzende

²⁵ Herrmann & Partner Ingenieurbüro (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 42 - Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße der Stadt Wolgast

Gewerbegebiet am Poppelberg und in einer Entfernung von ca. 1.400 m der Windpark Wolgast identifiziert.

Die Berechnungen konnten zeigen, dass an sämtlichen betrachteten Immissionsorten an der Baugrenze des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Die Ergebnisse der Einzelereignisbetrachtung zeigen, dass es durch kurzzeitige laute Einzelgeräusche auf dem Betriebsgelände des Wertstoffhof Wolgast im Beurteilungszeitraum TAG nicht zur Überschreitung des maximal zulässigen Spitzenpegels kommen wird.

15.12. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden oder bekannt. Unmittelbar nordwestlich grenzt ein Bereich an in dem bei früheren Begehungen Bodendenkmale entdeckt wurden. Dementsprechend besteht auch innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Da die Befürchtung besteht, dass das Vorhaben Bodendenkmale tangiert, wird bei den Erdarbeiten der geplanten Verlegung der Gasleitung, die das gesamte Plangebiet quert, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine denkmalpflegerische Begleitung durch einen ehrenamtlichen Archäologen, bestellt durch die Stadt Wolgast erfolgen.

Durch diese archäologische Voruntersuchung kann das mögliche Vorkommen von Bodendenkmalen bereits vor Beginn der eigentlichen Bauphase weitestgehend abgeschätzt und eingegrenzt werden. Dies würde erhebliche Verzögerungen im Bauablauf verhindern.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V) bedarf. Auch Maßnahmen in der Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

15.13. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

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

Tab. 2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung

Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000-Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

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

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes.

15.14. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

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

15.15. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

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

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

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

15.18. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

15.19. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

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

15.20. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben in der Nachbarschaft bekannt.

15.21. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

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

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

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

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen. Große zusammenhängende versiegelte Flächen sind in dem Bebauungsplan nicht vorgesehen, deshalb wird keine starke Aufheizung entstehen. Mikroklimatisch werden dadurch folglich keine Belastungsräume gebildet.

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

Auch der Erhalt der Baumhecke innerhalb und außerhalb der Geltungsbereichsgrenze kann sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Gebiet auswirken.

Die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

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

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

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

15.22. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

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

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

Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuprüfen.

16. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden. Für diese populationsstützenden Maßnahmen sind die Anforderungen an den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geringer.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung²⁶ erarbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände werden im Folgenden dargestellt.

Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Bruten nachgewiesen werden. Im Wirkradius konnten ein Revier der Feldlerche und eine Dorngrasmücke nachgewiesen werden.

Insgesamt gehören alle europäischen Vogelarten nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei den Freibrütern sind deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw.

²⁶ Berg, Jens (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast, 21.10.2025

einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Auch die Gelege der Bodenbrüter gehören in diese Schutzkategorie.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist für die Freibrüter abzuwenden. Daher ist die Beräumung des Geländes bzw. der Abtrag der Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht deshalb die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor (Bauzeitenregelung). Die Nistplätze der Höhlen- bzw. Nischenbrüter sind ganzjährig geschützt, da sie über mehrere Jahre genutzt werden. Die nistökologischen Gilden der Höhlen- bzw. Nischenbrüter, die diese Lebensstätten nutzen, sind nicht innerhalb des Untersuchungsraumes in der östlich angrenzenden Kleingartenkolonie vertreten. Diese ist aber durch die Planumsetzung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist mit der Planumsetzung direkt kein Brutvogelrevier betroffen, jedoch ergeben sich Konflikte, die durch den Kulisseneffekt der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Feldlerchen meiden für die Anlage ihrer Brutplätze die Nähe zu Vertikalstrukturen. Dementsprechend ist ein Feldlerchenrevier betroffen für das eine Ersatzfläche als CEF-Maßnahme bereit zu stellen ist.

Dafür benennt der Gutachter, dass im 2 km-Umfeld in einem geeigneten Schlag mit Anbau von Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale (Wintergerste ist wegen des frühen Erntezeitpunktes ungeeignet) und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche (Selbstbegrünung) von 250 m² angelegt werden muss. Bei einer streifenförmigen Brache muss die Breite der Streifen mind. 20 m betragen.

Eine geeignete Ersatzfläche, die den genannten Voraussetzungen entspricht, konnte in der Gemarkung Wolgast, Flur 5, Flurstück 85 bereitgestellt werden. Die Fläche befindet sich ca. 360 m vom nächsten Wald entfernt.



Abbildung 8: geeignete Ersatzfläche für die Feldlerche (rote Umrandung)

Amphibien

Amphibien konnten weder im Geltungsbereich noch im Wirkraum festgestellt werden. Eine potentielle Gefahr stellen prinzipiell offene Schächte dar. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sollten deswegen im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt bzw. Schächte gesichert werden (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm) bzw. mit Ausstiegshilfen ausgestattet (Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen vornehmlich insektenreiche Habitats; strukturarme Landwirtschaftsflächen werden dagegen weniger genutzt bzw. gemieden. Als Fledermausquartiere kommen Baumhöhlen oder im 100m Radius Gartenhäuschen in Frage. Da diese jedoch nicht betroffen sind, können Quartierverluste und damit einhergehende Verletzungs- und Tötungsgefahren ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann sich durch die Umnutzung der Flächen aufgrund Emissionen künstlicher Beleuchtungen ergeben. Lichtemissionen können über das Plangebiet hinaus zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitats führen, so dass der Gutachter Minderungsmaßnahmen für Lichtemissionen der Außenbeleuchtung nennt.

Mit Beachtung dieser konfliktvermeidenden Minimierungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse verhindern.

Das faunistische Gutachten listet verschiedene konfliktvermeidende Maßnahmen für die verschiedenen Artengruppen auf, wie

- Bauzeitenregelung, Ausschluss- und Vergrämungsmaßnahmen
- Bauzeitenregelung Gehölzrodungen
- Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
- Vermeidung von Kleintierfallen
- Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Diese werden vollständig in die Planzeichnung übernommen. Bei Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahmen und der Bereitstellung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

17. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

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

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

18. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen für eine wohnliche Nutzung in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Angrenzende Bereiche sind bereits als Wohnhausgebiete genutzt und bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Die Fläche des Plangebietes ist äußerst verkehrsgünstig an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz über die Landesstraße L 262 angeschlossen. Durch diese Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme, insbesondere innerhalb des Kerngebietes Tannenkamp bzw. Wolgast vermieden werden können.

Zur maximalen Ausnutzung wird die zu überbauende Fläche der Wohngebiete für eine Haupt- und Nebenversiegelung auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Es wird von einer maximal möglichen GRZ von 0,6 ausgegangen.

Die verbleibenden unversiegelten Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

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

Durch die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden, aber auch durch die Herstellung von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässigem Aufbau, werden nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser minimiert.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen (Mindestbegrünung) aufgenommen.

Die vorhandenen Altbaumbestände der Baumhecke werden als geschütztes Biotop festgesetzt. Durch einen ausgewiesenen Abstand zur beginnenden Bebauung werden Beeinträchtigung des geschützten Biotops gemindert. Dies kann ebenfalls Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna minimieren und negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entgegenwirken.

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

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

Durch die Grünflächen am Rand des Geltungsbereiches werden negative optische Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum zusätzlich minimiert und ein angemessener Übergang zwischen Wohnflächen und angrenzenden Flächen geschaffen.

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

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

Es ist ein fachgerechtes Abräumen und eine getrennte Lagerung des Oberbodens sowie kulturfähigen Bodens vom übrigen Bodenaushub (entsprechend DIN 18 300 „Erdarbeiten“) vorzusehen. Dadurch kann der Erhalt standorttypischen Bodenmaterials sowie eines biologisch aktiven Oberbodens gewährleistet werden.

Alle nicht mehr benötigten, standortfremden Materialien sind nach Bauende zur Minimierung der Belastung von Boden und Wasser und indirekt auch der anderen Schutzgüter zu entfernen.

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

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

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

Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die gesamten Flächen sind als voll kompensationspflichtig einzustufen. Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) dar.

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

Ermittlung des Biotopwertes

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

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

Tabelle 1: Biotopwerte

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Die Geltungsbereichsfläche ist insbesondere durch eine Ackerfläche geprägt, an deren Außenrändern eine ruderale Staudenflur aufgewachsen ist. Es handelt sich um vollständig unversiegelte Flächen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Baumhecke zum Erhalt festgesetzt werden. Sie wird dementsprechend in die Verlustrechnung nicht einbezogen.

Tabelle 2: von der Planumsetzung betroffene Biotope

Nr.	Code	Bezeichnung Biotop	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	3	6
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur	2	1	3
12.1.1	ACS	Sandacker	0	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg	0	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	0

Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 3: Lagefaktor

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

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Abstandes von < 100 m zu einer Störquelle. Diesbezüglich wird aufgrund der sich in der Nähe befindlichen Landesstraße und des Gewerbegebietes der Lagefaktor 0,75 berechnet.

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

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Über die Festsetzungen des

Bebauungsplanes wird die Baumhecke zum Erhalt festgesetzt. Sie wird dementsprechend in die Verlustrechnung nicht einbezogen.

Bei Biotoptypen mit dem Biotopwert Null ist der Versiegelungsfaktor zu beachten, der sich durch 1 minus Versiegelungsgrad ergibt. Da es sich bei der Ackerfläche um einen vollständig unversiegelten Bereich handelt, ist dementsprechend 1 als Biotopwert anzusetzen ($1 - 0 = 1$). Dies gilt auch für die Biotope Straße und Wirtschaftsweg. Die Straße und auch die sonstige Ver- und Entsorgungsanlage ist vollständig versiegelt ($1 - 1 = 0$). Dementsprechend bleibt es bei Null, während der Wirtschaftsweg lediglich zu 50 % als versiegelt angesetzt werden kann ($1 - 0,5 = 0,5$).

Tabelle 4: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

Code	Name	Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ²	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
10.1.3	Ruderales Staudenflur	1.650,00	x	3,00	x	0,75	=	3.712,50
12.1.1	Sandacker	33.770,00	x	1,00	x	0,75	=	25.327,50
14.7.3	Wirtschaftsweg	250,00	x	0,50	x	0,75	=	93,75
14.7.5	Straße	200,00	x	0,00	x	0,75	=	0,00
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	330,00	x	0,00	x	0,75	=	0,00
Summe								29.133,75

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

Neben der Beseitigung bzw. Überplanung von Biotopen können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope mittelbar von der Planumsetzung betroffen sein. Sobald Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist dies zu berücksichtigen.

Westlich im Geltungsbereich befindet sich mit der Baumhecke (BHB, 2.3.3) ein geschütztes Biotop mit der Wertigkeitsstufe 3, die sich aus der Regenerationsstufe 1-3 (je nach Bestandsalter) und der Gefährdungsstufe 3 ergibt.

Diese Baumhecke bleibt erhalten und wird festgesetzt. Die Baugrenzen werden in einem festgelegten Abstand zum äußersten Rand der Hecke gelegt, so dass Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Ermittlung der Versiegelung

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

Die Geltungsbereichsfläche hat insgesamt eine Größe von 36.300 m². Davon sind 29.900 m² als Wohnbaufläche festgesetzt. Vorgesehen ist eine GRZ von 0,4 festzusetzen. Weiterhin wird die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Bilanzierung berücksichtigt. Für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 kann die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Damit liegt die Versiegelung einer GRZ II von 0,6 bzw. 60 % der Wohnbaufläche vor.

Tabelle 5: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ²	x	GRZ II bzw. Versiegelungsanteil	=		x	Zuschlag für Teil- Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ)
Wohngebiet								
29.900,00	x	0,6	=	17.940,00	x	0,5	=	8.970
Private und öffentliche Straßenverkehrsflächen								
4.150,00	x	1	=	4.150,00	x	0,5	=	2.075
Stellplätze								
170,00	x	1	=	170,00	x	0,2	=	34,00
Versorgung								
150,00	x	0,8	=	120,00	x	0,5	=	60,00
Summe								11.139,00

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 6: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
29.133,75	+	11.139,00	=	40.272,75

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beläuft sich auf insgesamt 40.272,75 m² Eingriffsflächenäquivalente.

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

In der HzE (Anlage 6) werden Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt als Mindestbegrünung fest, dass pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Einzelbaumpflanzungen werden gleichbedeutend mit der in Anlage 6 genannten Maßnahme Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (6.22) angesetzt.

Um die Baumpflanzungen als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechnen zu können, sind die Vorgaben der HzE zu beachten. Es muss eine mindestens 12 m² unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Neupflanzungen sind in einer Qualität von 16/18 cm zu pflanzen.

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

Durch die Mindestbegrünung werden 75 Bäume gepflanzt. Somit können 1.875 m² abgezogen werden.

<u>multifunktionaler Kompensationsbedarf</u>	<u>40.272,75 m²</u>
abzüglich kompensationsmindernder Maßnahmen:	
<u>Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen</u>	<u>1.875 m²</u>
Summe multifunktionaler Kompensationsbedarf	38.397,75 m²

20. Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

20.1. Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Es ist vorgesehen, die noch verbleibende Summe an Kompensationsbedarf von 38.397,75 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) auf externen Flächen auszugleichen. Die Summe wird anteilig ca. zur Hälfte entsprechend der vertraglich vereinbarten Kostenaufteilung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wolgast aufgeteilt.

Die Stadt Wolgast nutzt für ihre Bauvorhaben ein eigenes Ökokonto mit der Bezeichnung „Weidehof Wolgast“. Bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird das Ökokonto unter dem Aktenzeichen 70.1/Wei/Anerkennung-Ökokonto/Wolgast-Weidehof geführt. Die für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße“ benötigten KFÄ liegen noch in dem Ökokonto vor.

Der Vorhabenträger hat ein eigenes Ökokonto eröffnet. Als Maßnahme ist die Anlage von Wald durch Sukzession vorgesehen. Die Flächen wurden bereits mit dem staatlichen Amt für Umwelt bzw. der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Antrag zur Wiederaufforstung liegt bei der

Landesforstverwaltung vor. Nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen wird das Ökokonto circa 300.000 Punkte umfassen und auch für weitere Bauvorhaben genutzt werden. Davon werden ca. 19.000 für das vorliegende Bauvorhaben „Wohngebiet Mittelstraße“ in Wolgast genutzt, die verbleibenden Punkte können ~~und~~ auch für weitere Bauvorhaben genutzt werden. Das Ökokonto stellt die Maßnahme 1.12 der HzE Anlage 6 dar: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung und dauerhaftem Nutzungsverzicht. Sie befindet sich in der Gemarkung Mölschow, Flur 3, Flurstücke 9 und 11, der Gemarkung Zecherin, Flurstück 1, Flurstücke 101/1, 101/2, 103/2, 147/2 und 149.

21. Zusätzliche Angaben

21.1. Beschreibung der technischen Verfahren

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

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

Neben der Auswertung des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Biotopkartierung.

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

- Jens Berg (2025): Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)
- Herrmann & Partner Ingenieurbüro (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 42 - Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße der Stadt Wolgast

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

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

21.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

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

22. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wolgast beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 42 auf einer rund 3,63 ha großen Ackerfläche nördlich der Ortslage ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu entwickeln. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen – insgesamt können ca. 74 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine ringförmige Planstraße mit Anbindung an die Waldstraße im Norden und die Straße „Am Hünengrab“ im Osten.

Da die Fläche dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet ist, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits als Wohnbaufläche (W 19) dar; der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Jahr 2025 wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Brutreviere nachgewiesen werden. Im Wirkraum gelangen je ein Brutnachweis der Dorngrasmücke und der Feldlerche. In den Randbereichen wurden weitere Arten mit Brutverdacht oder Brutzeitnachweis festgestellt (u. a. Amsel, Grauammer, Haussperling, Bluthänfling, Stieglitz). Als Nahrungsgäste traten Ringeltauben, Krähenvögel, Möwen, Mäusebussard und Rotmilan auf. Eine besondere Rastgebietsfunktion kommt dem Gebiet nicht zu.

Reptilien, Amphibien und Fledermausquartiere wurden weder im Plangebiet noch in den Randbereichen nachgewiesen. Fledermäuse nutzen die Randbereiche sporadisch als Jagdhabitat. Das Vorkommen weiterer schutzwürdiger Arten ist aufgrund der Biotopausstattung und der Lage nicht zu erwarten.

Durch den Kulisseneffekt der geplanten Bebauung ist das Feldlerchenrevier im Wirkraum betroffen, da Feldlerchen Vertikalstrukturen bei der Brutplatzwahl meiden. Dafür ist eine CEF-Maßnahme

erforderlich: Auf einem geeigneten Ackerschlag ist jährlich eine Bruchfläche von mindestens 250 m² anzulegen. Eine geeignete Fläche wurde in der Gemarkung Wolgast, Flur 5, Flurstück 85 benannt. Es werden konfliktvermeidende Maßnahmen wie die Bauzeitenregelung, Vermeidung von Kleintierfallen, Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen und Minimierung von Lichtemissionen in die Planzeichnung aufgenommen.

Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet wird überwiegend als Intensivacker (Sandacker) genutzt. An den Rändern finden sich ruderale Staudenfluren. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke, die als strukturierendes Element erhalten bleibt.

Mit der Planumsetzung gehen großflächig eher geringwertige Biotopstrukturen (Intensivacker, ruderale Staudenfluren) verloren. Die ökologisch wertvolle Baumhecke wird durch Festsetzung erhalten; eine private Grünfläche schützt das Biotop vor Beeinträchtigungen. Durch Neupflanzungen heimischer Gehölze und Mindestbegrünung kann die floristische Strukturvielfalt mittelfristig zunehmen.

Boden

Im Plangebiet dominieren Tieflehm-Fahlerden bzw. Parabraunerde-Pseudogleye, entstanden aus Grundmoränen mit Stauwasser- und Grundwassereinfluss. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits gestört. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Versiegelung stellt den stärksten Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 (max. 0,6 inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) verbleiben rund 40 % der Wohnbaufläche unversiegelt.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m; die Grundwasserneubildungsrate liegt bei rund 121 mm/a. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Durch die Zunahme der Versiegelung verringert sich die Versickerungsfläche. Die verbleibenden unversiegelten Flächen und die teilversiegelten Befestigungen ermöglichen weiterhin eine dezentrale Versickerung.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im westlichen Küstenklima Mecklenburgs (Jahresmitteltemperatur ca. 9,6 °C, Jahresniederschlag ca. 688 mm). Die derzeit unversiegelte Ackerfläche leistet allenfalls einen

geringen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Luftschadstoffgrenzwerte werden in der nächstgelegenen Messstation Wolgast eingehalten.

Die Überplanung der Ackerfläche führt zu einer geringfügigen Verringerung der Kaltluftproduktion sowie zu lokalen Aufheizungseffekten. Diese Wirkungen bleiben lokal begrenzt. Eine Überschreitung von Luftqualitätsgrenzwerten ist auch mit Verkehrszunahme nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wolgast und wird von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Das Landschaftsbilderleben wird als mittel bewertet. Als naturnahes Gestaltungselement stellt lediglich die Baumhecke einen erwähnenswerten Strukturwert dar.

Mit der Bebauung geht die offene Landschaftsstruktur verloren. Die neue Wohnbebauung fügt sich durch angepasste Maßstäblichkeit (max. 2 Vollgeschosse) und Eingrünung in die angrenzende Siedlung Tannenkamp ein. Die naturnahe Baumhecke bleibt als landschaftsbildprägendes Element erhalten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie SPA „Peenestrom und Achterwasser“) liegen ca. 600 m östlich. Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet sich ca. 1,6 km östlich. Ein Küsten- und Gewässerschutzstreifen liegt ca. 350 m östlich des Geltungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Abstände zu allen nationalen und internationalen Schutzgebieten sowie der dazwischenliegenden vorhandenen Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen auszuschließen.

Mensch und Bevölkerung

Eine Wohn- bzw. Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt und wird dementsprechend auch nicht überplant. Direkt angrenzend liegt eine Kleingartenanlage bzw. Ferienhäuser sowie die Wohnsiedlung Tannenkamp. Gravierende Auswirkungen auf die angrenzenden Strukturen sind mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.

Die Auswirkungen durch angrenzende gewerbliche Nutzungen (Schießplatz des Schützenvereins, Gewerbegebiet und Windpark) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Berechnungen konnten zeigen, dass an sämtlichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung der Baumhecke als geschütztes Biotop mit Abstandsfläche zur Bebauung
- Mindestbegrünung: je angefangene 400 m² Grundstückfläche ein standortgerechter Laubbaum (Qualität 16/18 cm, unversiegelte Baumscheibe mind. 12 m²)
- Befestigung von Stellplätzen und Wegen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Aqua-Drainpflaster)
- dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Festsetzung von Grünflächen am westlichen Geltungsbereichsrand
- artenschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffsregelung und Kompensationsbedarf

Da das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet ist, sind alle Eingriffsflächen vollständig kompensationspflichtig. Die Berechnung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE 2018).

Ein verbleibender Kompensationsbedarf wird über externe Ausgleichsflächen gemäß Anlage 6 HzE erbracht. Dazu werden von der Stadt Wolgast das eigene Ökokonto mit der Bezeichnung „Weidehof Wolgast“ genutzt. Der Vorhabenträger hat ein eigenes Ökokonto aufgelegt und wird dort die Maßnahme Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung und dauerhaftem Nutzungsverzicht umsetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.