

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung - unter Verwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, zum

Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast

Stand:

Juni 2018

Kursive Textteile stellen die Änderungen / Ergänzungen dar, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben haben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Beschreibung der Planung.....	2
2.1	Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes.....	2
2.2	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan	3
2.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2.5	Methodik der Umweltprüfung	5
2.5.1	Räumliche Abgrenzung.....	5
2.5.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden	5
2.5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen	6
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	7
3.1	Standort des Vorhabens	7
3.2	Schutzgüter	8
3.2.1	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	8
3.2.2	Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen.....	11
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	11
3.2.4	Klima und Luft	12
3.2.5	Landschaftsbild	12
3.2.6	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung.....	12
3.2.7	Kultur- und Sachgüter	13
3.2.8	Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen	13
3.2.9	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	13
3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung	14
4.	Vorhabenbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen	16
4.1	Wirkfaktoren	16
4.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	19
4.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
4.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22

5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	23
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
5.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände	24
5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	25
5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung	27
5.5	Planungsaussagen.....	27
6.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung ..	28
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen.	28
8.	Erklärung zum Umweltbericht.....	29
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
Anlagen	31
	<ul style="list-style-type: none">• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag• <i>Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Nachsuche/Erfassung geschützter Tierarten im Plangebiet</i>	

1. Einleitung

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 " Sondergebiet Hirschhof südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast durchgeführten Umweltprüfung in der Entwurfsphase. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielstellung

Die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Wolgast erfolgt mit dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit vorhandenen baulichen Anlagen mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) und der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Erholungskapazitäten im Ostseebereich für die Stadt Wolgast geschaffen.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Das Plangebiet beansprucht ein bereits anthropogen überformtes Gebiet in der Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Flurstücke 327, 329/1, 329/2, 330/1, 330/2 sowie 330/3 mit einer Gesamtflächengröße von ca. 2,98 ha, in dem sich schon Gebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) der ehemaligen Hofstelle befinden und landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von Jägern und Jagdgästen einerseits sowie Dauerwohnen unter Nutzung des vorhandenen Wohngebäudes andererseits sowie nicht störendes Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen und untergeordnete technische und infrastrukturelle Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck sowie der Versorgung und Erschließung des Baugebiets dienen ausgewiesen bzw. festgesetzt werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage und bisherige Nutzung)	Umfang / Fläche (ha)	
		gesamt	Max. zulässige Neuversiegelung (GRZ 0,3 und 0,4)
Sonstiges Sondergebiet Jagdtourismusgebiet	Ehemalige Hofstelle „Hirschhof“, südlich des Mühlenbaches, von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, ca. 1,2 km südwestlich von Hohendorf, ca. 0,9 km nordwestlich von Zarnitz Bestehendes Wohnhaus, mehrere Wirtschaftsgebäude mit anschließenden Nebeneinrichtungen aus überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung	ca. 2,98 ha	ca. 0,21 ha

2.2 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Grundlage der Planung ist die Entwicklung eines Jagdtourismuszentrums im Gemeindegebiet der Stadt Wolgast. Mit der Schaffung von Baurecht für die angestrebten Nutzungen zu Erholungs- und Wohnzwecken sowie nicht störendes Gewerbe am Standort einer ehemaligen Hofstelle entfallen Planungen in bisher un bebauten Bereichen. Somit wird sich auf die Verdichtung dieses bestehenden Gebietes konzentriert. Damit wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Maßes zusätzlicher Freiflächenneuversiegelung und des Freiraumbeeinträchtigungsgrades).

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Alternative Planungsmöglichkeiten sind im Vorfeld geprüft worden. *Nur der gewählte Plan ist geeignet, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Anderweitige Standortmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (jagdlische Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht.*

Verfahrensalternativen

Verfahrensalternativen bezeichnen technische Eigenschaften der Realisierung einer Planung, hier ausgerichtet insbesondere auf die Verhinderung von Emissionen, deren Möglichkeiten durch die Verwendung von Technologien und Verfahren gemäß dem Stand der Technik ausgeschöpft werden.

Null-Alternative

Untersuchungsgegenstand der Null-Alternative ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. Die Null-Alternative wurde in die Betrachtung einbezogen, kommt jedoch als Lösungsmöglichkeit bzw. Alternative nicht weiter in Betracht, da das durch die Planung verfolgte Ziel bei Nichtdurchführung der Planung nicht erreicht wird.

2.5 Methodik der Umweltprüfung

2.5.1 Räumliche Abgrenzung

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind innerhalb ihres Wirkraumes zu beurteilen. Als zu betrachtender Wirkraum, in dem detaillierte Betrachtungen durchgeführt wurden, ist unter Beachtung des Vorsorgeprinzips von dem Raum mit einem Radius von 1.000 m um den Schwerpunkt des Geltungsbereiches ausgegangen worden. Beeinträchtigungen der Schutzgüter über diesen Rahmen hinaus sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

2.5.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – NatSchAG M-V - (in der zurzeit gültigen Fassung) unter Verwendung der methodischen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999 - Überarbeitung schriftliche Fassung).

Darüber hinaus wurden die folgenden Bewertungsmaßstäbe beachtet:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Baupläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- artenschutzrechtliche Belange im Sinne der §§ 44 und 45 des BNatSchG;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung einschließlich der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4 BauGB;

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Wolgast sind keine erheblich nachteiligen ferngetragenen Emissionen verbunden.

2.5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethoden beruhen, sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Umweltprüfung bisher nicht aufgetreten.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt ca. 900 m westlich der Landesstraße L 26 zwischen den Ortslagen Hohendorf und Zarnitz inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen (sh. Karte 1 - Übersichtskarte). Nördlich grenzt der hier gehölzsäumte Mühlenbach an. Weiter nördlich verläuft der Dammkörper der Bahnlinie zwischen Greifswald und Wolgast.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Ortslage Hohendorf ist ca. 1,2 km entfernt, in der Ortslage Zarnitz mehr als 0,8 km.

In der Umgebung befinden sich mehrere Einzelgehöfte in Außenbereichslage, die mehr als 400 m von den Plangebietsgrenzen entfernt liegen.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Erhalten geblieben sind das Wohnhaus und eine ehemalige Stallanlage sowie ein Scheunengebäude. Das Gebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind über die Zuwegung von der L 26 zu erreichen.

Im Plangebiet sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, Teilflächen im Süden, Westen und Nordosten werden derzeit noch als Acker bewirtschaftet.

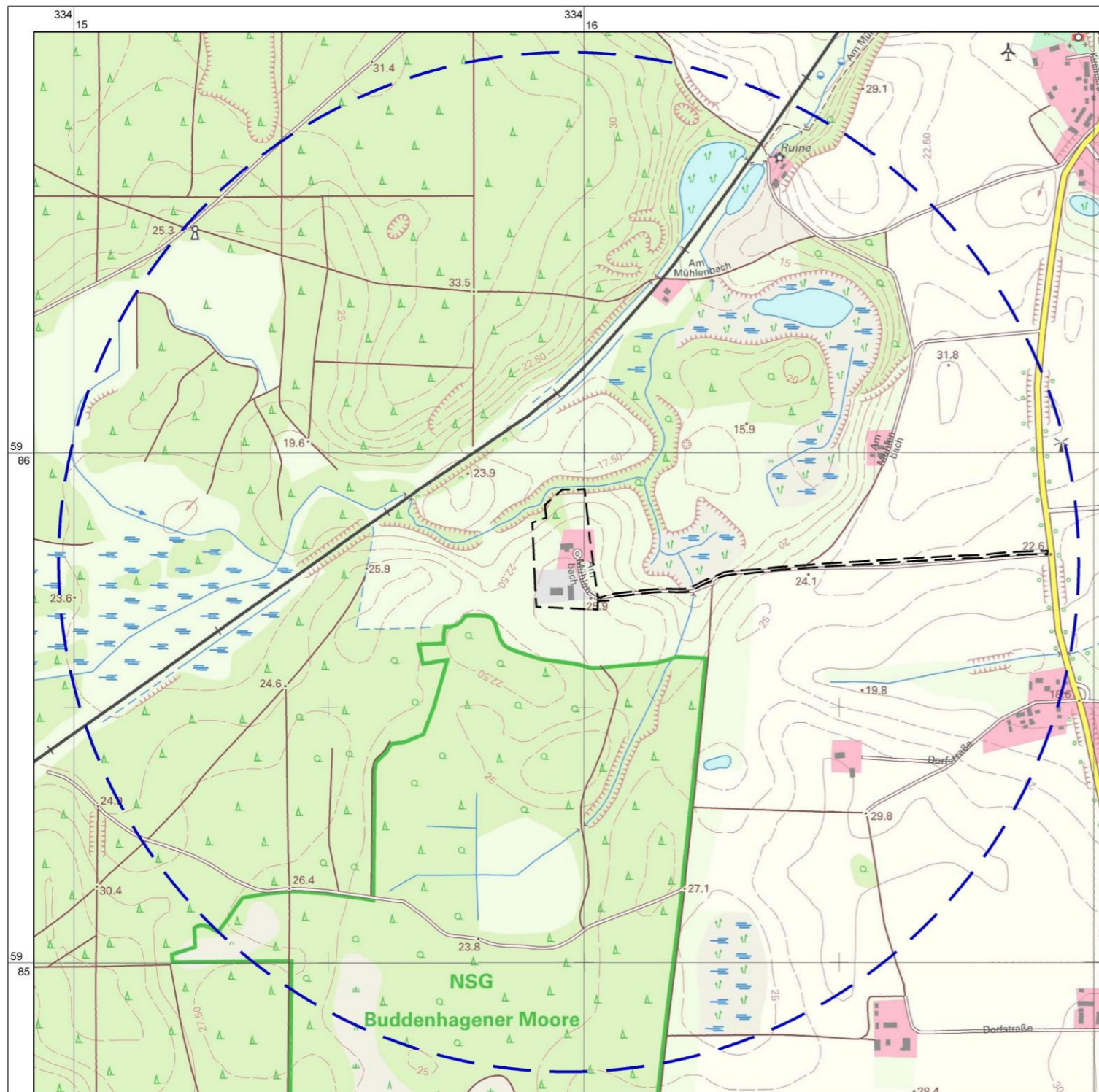
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung werden nicht tangiert. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.


In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da das Umfeld ebenfalls von der Landwirtschaft geprägt wird. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.


In Bezug auf die derzeitige Nutzung ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen für die Planungen.

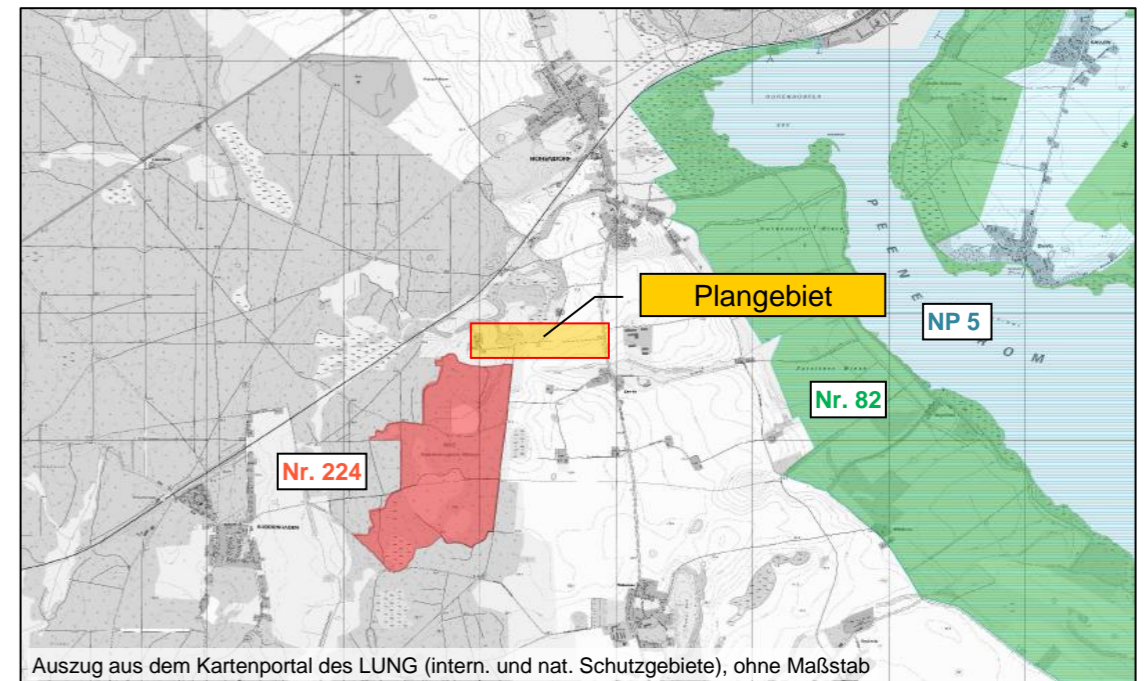
- nachfolgend enthalten:
Karte 1 – Übersichtskarte






Auszug und Montage aus Blatt: 1948 Wolgast
© LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

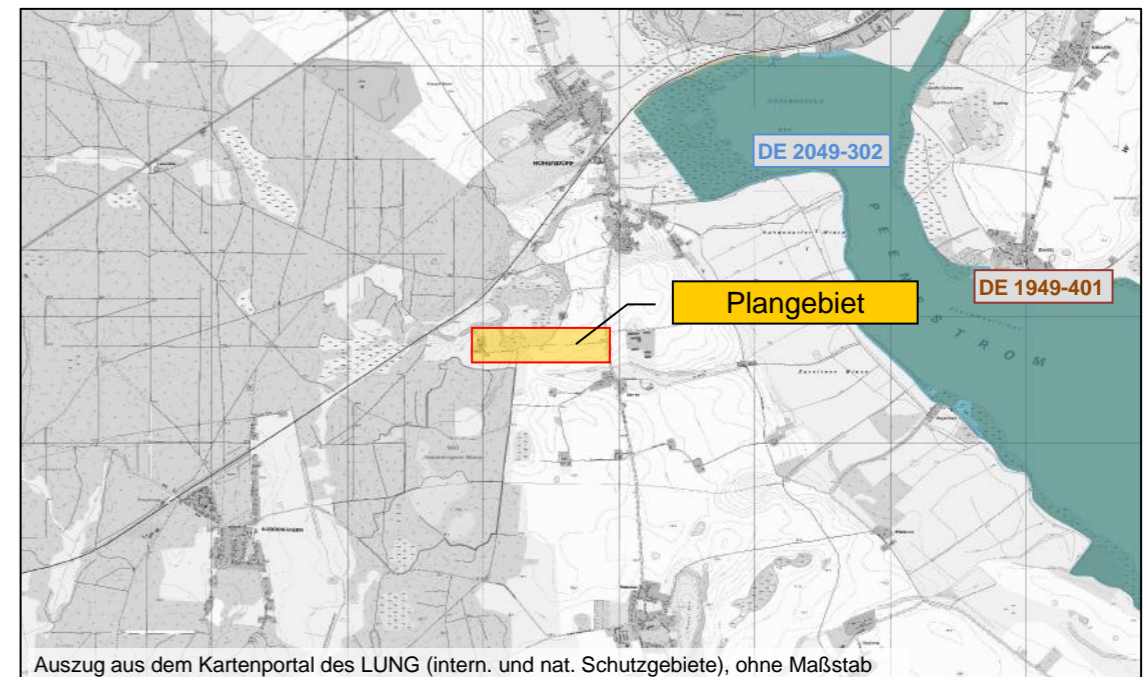
 Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 32
"Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches"

 Untersuchungsraum





Auszug aus dem Kartenportal des LUNG (intern. und nat. Schutzgebiete), ohne Maßstab

-  **Nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet**
Nr. 82 Insel Usedom
(ca. 940 m entfernt)
-  **Nächstgelegenes Naturschutzgebiet**
Nr. 224 Buddenhagener Moore
(ca. 150 m entfernt)
-  **Nächstgelegenes Naturparkgebiet**
NP 5 Naturpark Insel Usedom
(ca. 940 m entfernt)



Auszug aus dem Kartenportal des LUNG (intern. und nat. Schutzgebiete), ohne Maßstab

-  **Nächstgelegene GGB (FFH)- und EU-Vogelschutzgebiete**
GGB-Gebiet
DE 2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff
(ca. 1,8 km entfernt)
-  **SPA-Gebiet**
DE 1949-401 Peenestrom und Achterwasser
(ca. 1,8 km entfernt)

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

Flora/Biotope

Die Flächen um den Hirschhof sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, mit teilweise größeren ausgeräumten Ackerflächen und vereinzelt Grünlandkomplexen sowie feuchtebestimmten Biotopen in Senken bzw. in Fließ- und Standgewässernähe. Der Südteil des Untersuchungsraumes wird durch die Wald- und Moorstandorte der „Buddenhagener Moore“ geprägt.

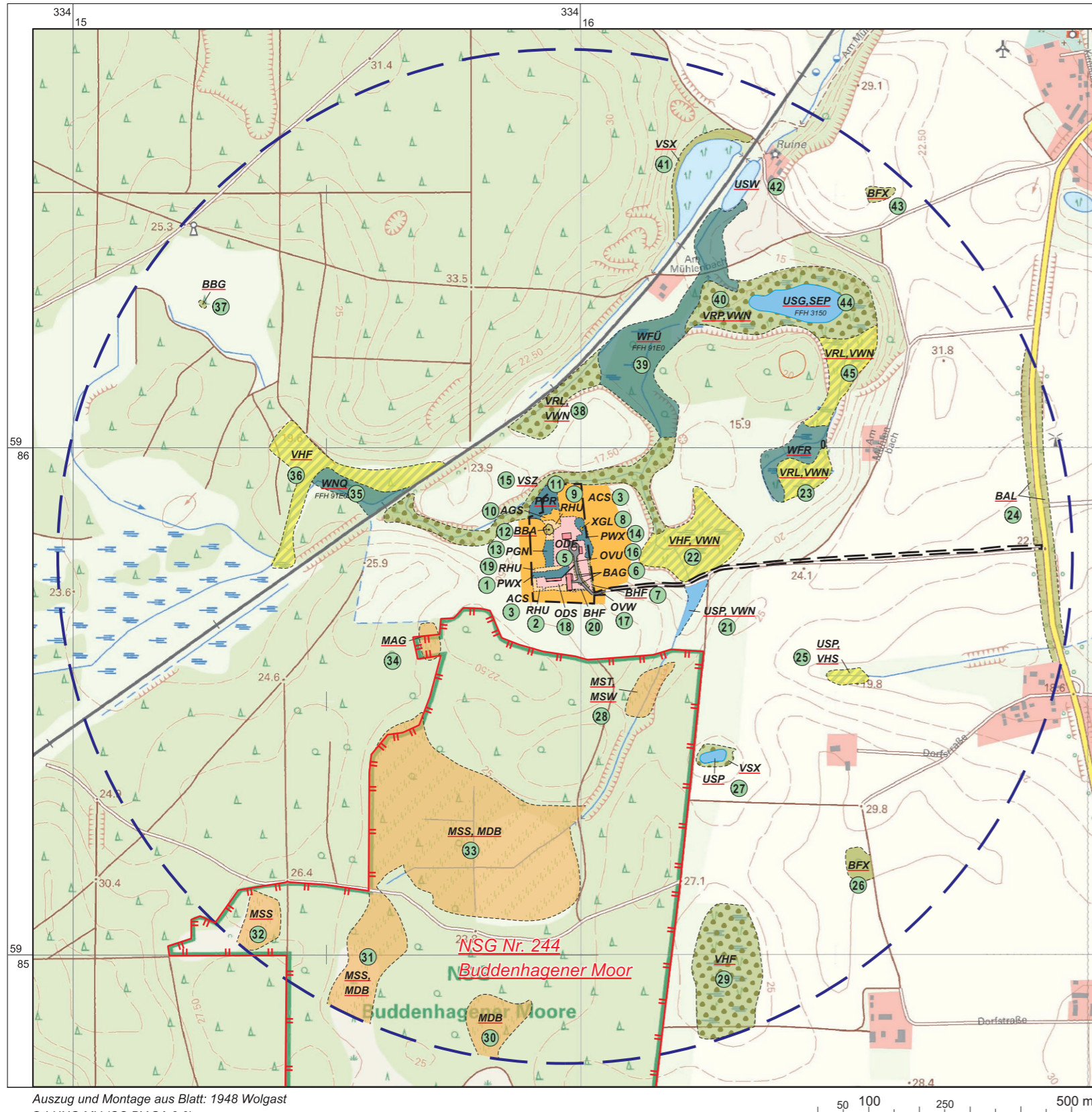
Der Biotopbestand im Umfeld des Plangebietes ist in Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen, dargestellt worden. Im Umfeld bemerkenswert sind eine Reihe höherwertiger Biotope (sh. Tab. 1). Die geschützten Biotope befinden sich außerhalb des vom Plangebiet ausgehenden Raumes mit beeinträchtigender Wirkung.

Tab. 1: Biotopstrukturen im Plangebiet, höherwertige Strukturen im nahen Umfeld des Plangebietes

Bio- top- Nr.	Buchstaben- code	Biotop n. Kartieranleitung M-V 2013	Schutzstatus NatSchAG M-V
Plangebiet			
1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-
2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-
3	ACS	Sandacker	-
5	ODE	Einzelgehöft	-
6	BAG	Geschlossene Allee	-
7	BHF	Strauchhecke	20
9	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-
10	AGS	Streuobstwiese	-
11	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	18
12	BBA	Älterer Einzelbaum	18
13	PGN	Nutzgarten	-
14	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	18
15	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	20
16	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
17	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-
18	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	-
19	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-
20	BHF	Strauchhecke	-

Bio-top-Nr.	Buchstaben-code	Biotop n. Kartieranleitung M-V 2013	Schutzstatus NatSchAG M-V
Umfeld			
21	USP, VWN	Temporäres Kleingewässer, Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	20
22	VHF, VWN	Hochstaudenflur eutropher Moor- und Sumpfstandorte, Feuchtgebüsch feuchter Moor- und Sumpfstandorte	20
24	BAL	Lückige Allee	19
25	USP, VHS	Temporäres Kleingewässer, Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern	20
26	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	20
27	USP, VSX	Temporäres Kleingewässer, Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässer	20
28	MST, MSW	Torfmoos-Seggenried, Gehölz-/ Gebüsch-Stadium der Sauer-Zwischenmoore	20
29	VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	20
30	MDB	Birken- Kiefernmoorwald	20
31	MSS, MDB	Torfmoos-Schwingrasen, Birken- Kiefernmoorwald	20
32	MSS	Torfmoos-Schwingrasen	20
33	MSS, MDB	Torfmoos-Schwingrasen, Birken- Kiefernmoorwald	20
34	MAG	Torfmoos-Gehölz	20
35	WNQ	Erlen- und Eschen-Quellwald	20
36	VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	20
37	BBG	Baumgruppe	18
38	VRL, VWN	Schilf- Landröhricht, Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	20
39	WFÜ	Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten	20
40	VRP, VWN	Schilfröhricht, Feuchtgebüsch feuchter Moor- und Sumpfstandorte	20
41	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässer	20
42	USW	Permanentes Kleingewässer	20
43	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	20
44	USG, SEP	See, Laichkraut-Tauchflur	20
45	VRL, VWN	Schilf- Landröhricht, Feuchtgebüsch feuchter Moor- und Sumpfstandorte	20

- nachfolgend enthalten:
Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen



Auszug und Montage aus Blatt: 1948 Wolgast
© LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

Legende

Biotoptypen

- Wälder**
Wälder
 WNQ Erlen- und Eschen-Quellwald
 WFR Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte
 WFÜ Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten
- Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
Feldgehölze
 BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
Feldhecken und Windschutzpflanzungen
 BHF Strauchhecke
Alleen und Baumreihen, Einzelbäume
 BAG Geschlossene Allee
 BAL Lückige Allee
 BBA Älterer Einzelbaum
 BBG Baumgruppe
- Gewässer**
Stehende Gewässer
 SEP Laichkraut-Tauchflur
 USW Permanentes Kleingewässer
 USP Temporäres Kleingewässer
 USG See
- Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutropher Moore und Sümpfe**
Großseggenried, Röhricht, Staudenflur
 VRL Schilf-Landröhricht
 VRP Schilfröhricht
 VHS Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern
 VHF Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte
Feuchtgebüsch, ufergebundene Biotope
 VWN Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte
 VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
 VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- Oligo- und mesotrophe Moore**
 MAG Torfmoos-Gehölz
 MDB Birken- Kiefernmoorwald
 MSS Torfmoos-Schwingrasen
 MST Torfmoos-Seggenried
 MSW Gehölz-/Gebüsch-Stadium der Sauer-Zwischenmoore
- Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
 RHU Ruderale Staudenflur frische bis trockener Mineralstandorte
- Gesteins-, Abgrabungs- und Aufschüttungsbiotope**
 XGL Lesesteinhaufen
- Acker- und Erwerbsgartenbiotope**
 ACS Sandacker
 AGS Streuobstwiese
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
 PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
 PPR Strukturreiche, ältere Parkanlage
 PGN Nutzgarten
- Biotoptkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
Dorfgebiet/ landwirtschaftliche Anlage
 ODE Einzelgehöft
 ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
Verkehrsflächen
 OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
 OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
- Biotope**
USW geschützte Biotope (unterstrichen)
BFX (gem. § 18, 19 bzw. 20 NatSchAG M-V)
 Höherwertige Biotope mit Nummerierung
 (s.h. Textteil)

Sonstige Planzeichen

- Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches"
- Untersuchungsraum (R = 1.000 m)
- NSG Nr. 244 Buddenhagener Moor

Darstellung:		ECO-CERT Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz Sehlsdorfer Weg 3 19399 Techentin Tel.: (038736) 80 911 Fax: 80 910	
Aufgestellt:	15.12.2017	Zeichnungs-Nr.:	038/2017-Hohendorf-B-Plan32_UB-Kart.2
Änderungen:		gezeichnet:	
Gemeinde: Stadt Wolgast Amt Am Peenestrom Burgstraße 6 17328 Wolgast		Umweltbericht	Karte 2
		bearbeitet	Datum
		gezeichnet	Zeichen
		geprüft	Bor.
Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast		Biotopt- und Nutzungstypen M. 1 : 10.000	

Zum Biotopbestand im Plangebiet sh. Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes (Anlage 2).

Die bebauten und befestigten Flächen im Plangeltungsbereich sind nur von geringer ökologischer Bedeutung. Die potentielle Eignung als Standort für seltene Pflanzen oder auch bemerkenswerte Tierarten ist hier aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungsform stark eingeschränkt worden.

Die Gehölzstrukturen im Gebiet bleiben weitgehend erhalten. Auch diese Strukturen sind bereits in ihrer Eignung als Habitat vorbelastet, insbesondere für störungsempfindliche Arten. Die geplanten Vorhaben mindern die verbleibenden Funktionen als Lebensraum nicht wesentlich.

Fauna

Aus ornithologischer Sicht sind die Zentralbereiche der Plangebietsfläche und die angrenzenden Nutzflächen von geringer Bedeutung (Vorbelastung durch bestehende Nutzungen, Habitatausstattung).

Die Niederungsbereiche im Norden entlang des Mühlenbaches, die Waldgebiete im Norden und Süden des Untersuchungsraumes sowie die feuchtegeprägten Moor- und Röhrichtstandorte bieten aus avifaunistischer Sicht gute potentielle Lebensraummöglichkeiten.

Ausgeprägte tradierte Wanderkorridore von Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der Lagebeziehungen der potentiellen Teillebensräume von Amphibien im Umkreis des Planstandortes kann das diffuse Auftreten von Einzelindividuen im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die unmittelbaren Vorhabensflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Habitat für Reptilien untersucht. Vorkommen von Zauneidechse konnten nicht festgestellt werden. Fledermausvorkommen wurden ebenfalls nicht registriert.

Ausführungen zum potentiellen Bestand besonders und streng geschützter Arten sind im Artenschutzbeitrag (AFB - sh. Anlage 1) enthalten.

Insgesamt handelt es sich bei dem betrachteten Raum um ein reich strukturiertes Gebiet von geringer (Bebauung, Intensivacker, Intensivgrünland) über mittlerer (Wiesen, Ackerränder, Krautsäume, Wald), hoher (Mühlenbach, Baumreihen, Alleen) bis sehr hoher (Moore, Gehölzsäume an Fließgewässern, Feldgehölze, Hecken, Kleingewässer) Qualität.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Insofern besteht ein enger Zusammenhang zum Themenbereich Flora/Fauna (Arten und Lebensräume). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt erfolgt naturraumgebunden und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.

Aktuell sind die Verhältnisse in dem bereits durch Bebauung mit landwirtschaftlichen Anlagen geprägten Bereich des Plangebietes durch eine relativ artennormale und in der Abundanz relativ geringe Wildpflanzen- und Wildtierfauna gekennzeichnet. Im Umfeld, insbesondere im Norden mit den Feuchtgebieten um das Fließgewässersystem des Mühlenbaches sowie im Süden im Buddenhagener Moor nimmt mit dem reichen Strukturbestand auch die Artenvielfalt zu.

3.2.2 Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen

Die gegenwärtige Landschaft südwestlich von Hohendorf wurde durch pleistozäne Vereisungen geformt und ist durch seine Lage im Gebiet der Zone des Vorpommerschen Flachlandes, in der Großlandschaft der Vorpommerschen Lehmplatten und der Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Endmoränenzuges südlich der Velgaster Randlage.

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt im Bereich der bebauten Teile bei etwa 26,0 m über NHN und fällt hinter dem Wohnhaus in Richtung Norden zum Mühlenbach bis auf Höhen um 17,0 m über NHN ab. Das Gebiet ist Bestandteil eines leicht kuppigen bis hügeligen Geländeabschnittes mit vergleichsweise hoher Reliefenergie. Außerhalb der Plangrenzen werden im Wald hinter dem Bahndamm Geländehöhen um 33,5 m über NHN erreicht.

Den Oberboden im Plangebiet bildeten ursprünglich Sand-/Kies-/Lehm- Braunerde/Parabraunerde-Bodengesellschaften (Standorttyp – D2a bis D4a), die sich durch Verwitterung und Bearbeitung aus den sandigen bis lehmigen Substraten entwickelten. Diese Böden werden aus landwirtschaftlicher Sicht im Maßstab Mecklenburg-Vorpommerns als Böden geringer bis mittlerer Erträge eingeordnet (LF 14 bis 40 Bodenpunkte).

Die o.g. Böden ohne Wassereinfluss werden im Plangebiet auf den bereits bebauten Teilbereichen durch die dort anthropogen veränderten Böden (vorhandene Bebauung, Umlagerungen) bestimmt. Die angrenzenden Ackerstandorte weisen eine hohe Heterogenität auf, deren Pufferkapazität ist mittel bis hoch. Das Gefährdungspotential gegenüber Bodenkontamination ist am Planstandort gering bis mittel.

3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Direkt nördlich am Plangebiet angrenzend fließt der „Mühlenbach“, der an der Stelle weitgehend naturbelassen ist und beidseitig von standorttypischen Gehölzen beschattet wird. Östlich in ca. 220 m Entfernung befindet sich südlich des Weges ein Kleingewässer mit Feuchtgebüschsaum, dem auf der Nordseite des Weges ein verlandetes Gewässer in Form eines Hochstaudenflurbiotopes feuchter Moor- und Sumpfstandorte vorgelagert ist.

Weitere naturnahe stehende Gewässer befinden sich im betrachtungsrelevanten Umfeld nicht. Das grundwassernahe Moorgebiet (Torfmoos-Seggenried, Gehölz-/Gebüsch-Stadium der Sauer-Zwischenmoore) des „Buddenhagener Moores“ liegt ca. 200 m entfernt im Süden.

In den im Plangebiet anzutreffenden sandigen Lehmschichtungen verläuft mit einem Flurabstand von größer 5 bis 8 m der obere unbedeckte Grundwasserleiter. Mit den teils feinkörnigen Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Gefährdungsklasse B). Für die generelle Grundwasserfließrichtung ist dem Geländere relief folgend von einem Abfluss in Richtung Norden auszugehen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in die umliegenden wasserführenden Fließ- und Standgewässer ist aufgrund der jeweiligen bautechnischen Ausführungen und Vorkehrungen selbst bei Havariefällen weitgehend ausgeschlossen. Der Mühlenbach, das o.g. Kleingewässer und die Feuchtbiotopie im Umfeld sind sowohl als Biotopie als auch als Gewässer nach derzeitigem Ermessen keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen in Auswirkung der Planvorhaben ausgesetzt.

3.2.4 Klima und Luft

Das Klima in der Region ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet. In west-östlicher Richtung besteht ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren. Das Plangebiet liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Dieser großräumige Klimaübergang wird von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Der Raum unmittelbar um den Plangeltungsbereich hat keine besondere klimatische Bedeutung. Bereits durch Bebauung und Verkehrsanlagen vorbelastete Luftaustauschbahnen werden in Anbetracht der Planvorhaben nicht wesentlich verändert. Die Empfindlichkeit in Bezug auf Veränderungen der klimatischen Ausgleichsfunktion wurde daher bei den anstehenden anthropogen vorbelasteten Flächen als gering eingestuft. Am Planstandort befinden sich keine großflächigen Gebiete mit luftverbessernder Wirkung bzw. mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen.

Die umliegenden Ackerflächen haben eine relativ hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Ausgesprochenen Kaltluftbahnen, die das Plangebiet überstreichen, sind jedoch aufgrund der Reliefausprägung und der Riegelwirkung des Gehölzbestandes nicht vorhanden.

In Waldflächen südlich des Plangebietes gebildete Frischluft stagniert in der Regel am Ort der Entstehung oder streicht in Richtung Nordwesten aus ohne bedeutsam mit dem Plangebiet zu kommunizieren.

3.2.5 Landschaftsbild

Vielfalt und Eigenart des Landschaftsraumes, seine Naturnähe bzw. der Grad der kulturgeschichtlichen Überprägung sowie die Schönheit der Landschaft sind die Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildwertes.

Das Planungsgebiet selbst weist gegenwärtig keine hervorgehobenen landschaftsbildgebundenen Funktionen bzw. eine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

Mit der bestehenden Bebauung, den randlich verlaufenden Verkehrseinrichtungen, den Überlandstromversorgungsleitungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Umfeld ist das Landschaftsbild - trotz der kulturhistorischen Wertigkeit und der regionaltypischen Ausprägung des Hirschhofes selbst - bereits vorbelastet.

Dennoch ist das Landschaftsareal um das Plangebiet (gelegen im Landschaftsbildraum Hanshagener-Karboweer Wald, Buddenhagener-Steinfurter Holz) aus landschaftsästhetischer Sicht aufgrund des strukturreichen Gesamtgefüges aus Ufersäumen entlang des Mühlenbaches, dem Buddenhagener Moor, Wald- und Gehölzbeständen sowie feuchtegebundenen und standorttypischen Strukturen in Senken- bzw. Offenlandbereichen von hoher bis sehr hoher Wertigkeit.

3.2.6 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Im Plangebiet herrschen durch die unmittelbare Lage im Ostseevorland in waldreichem Gebiet sowie die daraus resultierende günstige klimatische Situation, die geringe regionale Grundbelastung der Luft (lokale Belastung durch Immissionen) und die in weiten Teilen des Plangebietsumfeldes vielgestaltige und erlebnisreiche Landschaft gute Voraussetzungen für das Wohnen, die örtliche Naherholung und auch die überörtliche/überregionale Erholung.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmale sind gemäß DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlung oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter in den umliegenden Ortschaften Hohendorf, Zarnitz, Buddenhagen sowie den nördlich und südöstlich gelegenen Einzelgehöften, wie z.B. der Alten Wassermühle am Mühlenbach im Norden und den denkmalgeschützten Gebäuden in Zarnitz, werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern im Plangebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. In erster Linie betrifft das die landwirtschaftliche Nutzung (intensive Bewirtschaftung, bestehende Betriebsstandorte) als auch die von den Straßenverkehrseinrichtungen ausgehenden Belastungen.

Das Erscheinungsbild der ursprünglichen Naturlandschaft hat sich durch die anthropogene Einflussnahme deutlich gewandelt. Auf den Ackerflächen erfolgt eine Bewirtschaftung oft auf intensive Weise, wodurch die naturräumliche Vielfalt verringert wurde. Vernetzende, landschaftsstrukturierende Einzelgehölze, Gehölzgruppen und Hecken sind stellenweise verloren gegangen, was neben einer Verringerung des Landschaftsbildwertes auch zu einer Verminderung der Artenbreite führte.

Durch Straßenverkehr werden Vorbelastungen in Form von Lärm und Abgasen hervorgerufen.

Die Vorbelastung des Raumes über den Luftpfad ist aktuell aufgrund der vergleichsweise untergeordneten Industrie- und Gewerbedichte am Standort gering.

Eine gewisse, für den ländlichen Raum typische Grundbelastung geht auch von der atmosphärischen Stoffbelastung sowie von temporären Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen (der Landwirtschaft) aus. Bei der differenzierten Betrachtung der örtlichen Verhältnisse waren die lokal bedeutsamen Emissionsquellen, die sich auf die Lebensqualität auswirken können, (hier die Tierhaltungsanlage östlich der L 26) nicht gesondert (aufgrund der Abstandsgegebenheiten) einzubeziehen.

Mit den vorgesehenen Erweiterungen und zusätzlichen Bebauungen im Plangebiet sowie beim Betrieb des geplanten Jagdtourismusgebietes, einschließlich der Metzgerei kommt es zu keinen Veränderungen der derzeitigen Immissionssituation am Standort.

3.2.9 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen.

Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Durch die Vorbelastungen und die Geringfügigkeit der von den geplanten Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen ist keine wesentliche Veränderung des Wirkungsgefüges einzustellen.

3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernung zum Plangeltungsbereich sind in Karte 1 – Übersichtskarte aufgeführt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ beginnt in ca. 1,8 km Entfernung im Osten/Nordosten.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ hat örtlich identische Grenzen wie das o.g. SPA-Gebiet.

Aufgrund der räumlichen Entfernung (Abstandsgegebenheiten) und der Vorhabenspezifika (Geringfügigkeit der Fernwirkungen) der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ergibt sich für beide Gebiete keine Notwendigkeit der Untersuchung auf FFH-Verträglichkeit.

Eine langfristige vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung von Populationen der Zielarten ist sowohl im GGB als auch im SPA-Gebiet sowie in den mit ihnen im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

Naturschutzgebiete und Nationalparkgebiete

Schutzziele von NSG sind nicht betroffen. Die Grenze des nächstgelegenen Naturschutzgebietes Nr. 224 „Buddenhagener Moore“ verläuft im Süden in ca. 150 m Entfernung. Fernwirkungen (Lärm, luftgetragene Stoffströme) mit Beeinträchtigungspotential gehen vom Plangebiet jedoch nicht aus.

Landschaftsschutz-, Naturparkgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 82 „Insel Usedom“, das vom gleichnamigen Naturparkgebiet überdeckt wird, befindet sich in ca. 940 m Entfernung im Osten /Nordosten. Vom Plangebiet und dessen Festsetzungen ausgehende Beeinträchtigungen sind hier mit Sicherheit auszuschließen.

Geschützte Biotope

Die geschützten Biotope (§§ 18 und 20 NatSchAG M-V) im Plangebiet werden per Festsetzungen zum Erhalt bestimmt.

Die vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen sind in Art und Intensität nicht geeignet, um die in Tabelle 1 aufgeführten nächstgelegenen geschützten bzw. schutzwürdigen Biotope erheblich nachteilig zu beeinträchtigen. Mit den Bauvorhaben im Plangebiet wird die derzeitige Immissionssituation bzw. das Fernwirkverhalten nicht wesentlich verändert.

Geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse (z. B. Oser u.a.) kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974; Fläche ca. 68,7 ha). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung wurden bei der Planung beachtet.

Sonstige Schutzgebiete

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, waren nicht zu betrachten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen, ebenso keine archäologisch bedeutenden Landschaften.

4. Vorhabenbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen

4.1 Wirkfaktoren

Mit Realisierung des Planvorhabens sind zu berücksichtigen:

- die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Teilversiegelung
- Geräuschimmissionen,
- Störungspotential für Faunenvertreter (geschützte Arten).

Daraus ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Belastungen, die hinsichtlich der Schwere ihrer möglichen Auswirkungen zu betrachten sind:

Mensch

- Geräuschkulisse, keine erheblichen Zusatzbelastungen.

Boden

- Veränderung von Bodeneigenschaften durch Umlagern,
- Verlust und Versiegelung des gewachsenen Bodens.

Wasser

- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Luft/Klima

- keine.

Fauna/Flora

- Verlust von Lebensräumen,
- Beunruhigung durch Geräusche (akustische Reize),
- Störungen durch Veränderung der Bodenbeschaffenheit,
- optische Reize (z. B. Licht, menschliche Aktivitäten, neue Baukörper).

Landschaftsbild

- Veränderungen des Landschaftsbild(-wert)es.

Kultur- und Sachgüter

- möglicherweise vorhandene Bodendenkmale.

Geräusche

Es ist ein Abstand von mehr als 500 m zwischen den Ferienwohnungen und der Verarbeitungsstätte (Metzgerei) im Plangebiet und nächstgelegenen ständig zu Wohnzwecken genutzten Objekten (Einzelgehöfte Am Mühlenbach 3 und 4 im Norden bzw. Nordosten, Einzelgehöft Dorfstraße in Zarnitz) vorhanden. Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet am Ortsrand von Hohendorf und der Plangebietsgrenze ist ein Abstand von ca. 1.200 m gegeben.

Durch die Bautätigkeit entstehen bei den zulässigen baulichen Veränderungen Belastungen durch aperiodisch auftretende Geräusche, die in ihrer Intensität potentiell über die der vorhandenen Nutzungsgeräusche hinausgehen können. Die mit der möglichen Bautätigkeit verbundenen Geräuschbelastungen haben erfahrungsgemäß eine kurze Wirkdauer. Deren Intensität liegt geringfügig über den beim Betrieb der Ferienwohnungen und der Metzgerei zu erwartenden aperiodischen Geräusche (z. B. durch Besucherverkehr, Tier- und Erzeugnistransporte zur und aus der Metzgerei, gelegentliche Reparaturarbeiten). Der Betrieb der Schlacht- und Verarbeitungsstätte findet im dafür vorgesehenen Gebäude statt, ohne dass dabei betrachtungsrelevante Geräusche dauerhaft emittiert werden.

Insgesamt liegen die bau- und betriebsgebundenen Schallimmissionen nach derzeitigem Ermessen im Bereich der Irrelevanz.

Es wird somit gegenwärtig davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung sicher eingehalten werden kann und somit keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Flächenversiegelung

Versiegelungen sowie Verdichtungen und Bodenumlagerungen führen zu Einschränkungen von Funktionen und Leistungsfähigkeit des Bodens. Der Boden als potentieller Pflanzenstandort geht verloren.

Mit der Bauleitplanung werden zusätzliche Flächenneuversiegelungen vorbereitet. Bei der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 im Baufeld 1 und 0,4 im Baufeld 2 wäre eine zusätzliche Bebauung (über den bereits vorhandenen Bestand hinaus) in einem Flächenumfang von *ca. 2.106 m²* möglich.

Damit gehen geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes einher. Es werden lediglich vorhandene Siedlungs- und Ackerrandflächen überprägt. Geringfügige Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften minimiert.

Der weitere Ausbau der als Zuwegung genutzten Gemeindestraße mit Anbindung an die L26 ist nicht erforderlich und Gegenstand der Planung.

Zerschneidungseffekte

Mit den zulässigen Baumaßnahmen werden bereits baulich genutzte Flächen beansprucht. Großflächige unzerschnittene Räume sind davon nicht betroffen, so dass mit der Standortwahl dieser Beeinträchtigungsfaktor auf ein Minimum reduziert wurde.

Beeinträchtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Konfliktanalyse erfolgt innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB – Anlage 1).

Es wurde festgestellt, dass in Bezug auf das Planvorhaben keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 ausgelöst werden. Erforderliche artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen (gem. § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine weiterführende Alternativprüfung ist nicht erforderlich.

Verkehrsaufkommen

Die gemäß der Planung zulässigen Nutzungen sind mit keiner Zunahme des Schwerlastverkehrs verbunden. Es ist lediglich mit einer vorhabenbedingten Zunahme des PKW- und Kleintransporterverkehrs zu rechnen. Aus Gründen der Verkehrsoptimierung wird ein großer Teil der mit der Fleischverarbeitung- und Vermarktung verbundenen Transporte mit optimierten Lademassen/Ladevolumen durchgeführt.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen zum Dauer-, Ferien- und Betriebswohnen und der maximal zulässigen Anzahl der Wohngebäude wird das Ziel verfolgt Verkehrsströme auf ein verträgliches Maß langfristig zu beschränken. Bei voller Auslastung der sechs Ferienwohnungen und des Wohnhauses wird täglich von ca. 6-8 Ab- und Rückfahrten mit Pkw gerechnet. Weitere ca. 6-10 tägliche Ab- und Rückfahrten mit Pkw können für die Mitarbeiter und die Kaufkunden angenommen werden. Die Schwankung entspricht der Differenzierung zwischen den Wochentagen und dem Wochenende. Für die An- und Auslieferung für die Metzgerei werden ca. 4-6 Transporterfahrten (Kleintransporter 3,5 t Nutzlast) je Woche angenommen. Somit ist längerfristig von keiner unge-

ordneten touristischen und gewerblichen Entwicklung auszugehen, die eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Umweltbelastungen erwarten lassen.

Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien, durch Installation von Solaranlagen auf den Dach- bzw. an den Seitenflächen der Gebäude ist nicht ausgeschlossen.

Umgang mit Schadstoffen/wassergefährdenden Stoffen, Unfallrisiken

In der Schlacht- und Verarbeitungsstätte (Metzgerei) erfolgt kein Umgang mit Schadstoffen/wassergefährdenden Stoffen, von denen eine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und Umwelt ausgehen könnte. Schwebende Prozesse und laufende chemische Reaktionen sind nicht gegeben. Entsprechend der Verantwortung des Betreibers werden die in der Anlage anfallenden Abfälle/Abwässer ordnungsgemäß behandelt bzw. entsorgt. Technische Ausrüstungen werden bei einer Betriebseinstellung vollständig zurückgebaut, einschließlich aller Systemanschlüsse zur Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen sind auch hier auszuschließen.

Unfallrisiken insbesondere in Hinsicht auf die in der Metzgerei verwendeten Technologien sind bei Aufrechterhaltung einer guten fachlichen Praxis äußerst gering. Diese Risiken werden durch die technischen Anlagen gemäß dem Stand der Technik reduziert.

4.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausmaß der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Für die von der Planung betroffenen Umweltbelange werden eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) vorgenommen.

Hinsichtlich des Ausmaßes der durch das Planvorhaben resultierenden Wirkungen ist davon auszugehen, dass sich diese geographisch auf das Vorhabengebiet und dessen Nahbereich beschränken. Schutzgebiete und Gebiete von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von zusätzlichen Flächenversiegelung/-teilversiegelung können vor Ort kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht relevant.

Zusätzliche geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes sind unerheblich. Neu zu errichtende Bauobjekte gehen in der Höhe nicht über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus und sind somit im Komplex (bestehende Bebauung) nur bedingt wahrnehmbar. Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort wird es nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope kommen.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Bewertung der Umweltauswirkungen

In Tabelle 2 - Vorhabenbestandteile und Wirkungen - sind wesentliche Wirkungen, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden können, aufgeführt worden.

Eine schutzgutbezogene Übersicht über die Schwere der zu erwartenden Auswirkungen wird in Tabelle 3 - Beziehungen der Vorhaben zu den Schutzgütern - dargestellt. Die potentiellen Auswirkungen sind dabei anhand der beschriebenen Naturraumausstattung und der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen beurteilt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung/-teilversiegelung zwar erheblich (aus naturschutzfachlicher Sicht), jedoch kompensierbar sind bzw. ausschließlich bereits stark bis mäßig vorbelastete Flächen betroffen sind. Art und Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Eingriffsregelung im nachfolgenden Abschnitt festgelegt.

Tab. 2: Vorhabensbestandteile und Wirkungen

Vorhabenbestandteile	Wirkungen												
	– nicht gegeben X relevant												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Zulässige Erweiterungen und Bebauungen im Plangebiet, einschl. aller Neben- und Versorgungseinrichtungen	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X
Zuwegung, Verkehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X

- 1 Segmentierung (landschaftlicher) Freiräume
- 2 Vegetationsveränderung oder -beseitigung
- 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen
- 4 Zerschneidungseffekte (Faunen)
- 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes
- 6 Offenlegung von Grundwasser
- 7 Beseitigung von Oberflächengewässern
- 8 Veränderung der Gewässermorphologie
- 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
- 10 Fernwirkungen durch Emissionen/Immissionen
- 11 Bodenabtrag/ Bodenverdichtung
- 12 Bodenversiegelung
- 13 Veränderung des Landschaftsbildes

- nachfolgend enthalten:
 Tabelle 3: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern

Tab. 3: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern

unter Berücksichtigung kumulierender Wirkungen und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

2. Standort des Vorhabens		1. Merkmale des Vorhabens			
		Anlagenbetrieb			
		Zusätzliche Bebauung	Nebeneinrichtungen	Transport und Verkehr	
Nutzungskriterien	Siedlung	1	1	1	
	Erholung	0	0	0	
	landwirtschaftl. Nutzung	0	0	0	
	forstwirtschaftl. Nutzung	0	0	0	
	Fischereiwirtsch. Nutzung	0	0	0	
	sonstige Nutzungen	0	0	0	
	Verkehr	1	1	1	
	Ver- und Entsorgung	1	1	1	
	Kultur- u. Sachgüter	1	1	0	
Qualitätskriterien	Fläche		1	1	1
	Boden		2	2	0
	Oberflächenwasser		1	1	0
	Grundwasser		1	1	0
	Klima		0	0	0
	Luft		0	0	0
	Pflanzen	Ökologische Vielfalt	2	2	0
	Tiere		2	2	0
	Landschaft/Landschaftsbild		1	1	0
Schutzkriterien	FFH-Gebiete		1	1	0
	EU-Vogelschutzgebiete		1	1	0
	NSG		0	0	0
	Nationalparke		0	0	0
	NP, BSR und LSG		0	0	0
	geschützte Biotope		1	1	0
	Wasserschutzgebiete		0	0	0
	Gebiete mit Qualitätsnormüberschreitung		0	0	0
	Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte		0	0	0
Gebiete des Denkmalschutzes, archäol. bedeutsame Landschaften		0	0	0	
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen					
0	keine Beziehung				
1	eine Beziehung besteht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind (unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) nicht zu erwarten				
2	eine Beziehung besteht, die trotz Vermeidung/Verminderung erheblich nachteilig sein kann, Auswirkung jedoch kompensierbar (reversibel)				
3	überschlägig umweltunverträgliche Beziehung, die einen vertiefenden Untersuchungsaufwand und/oder Verfahrens- oder Vorhabensalternativen (anderweitige Lösungsmöglichkeiten) erfordert				
4	umwelt <u>un</u> verträgliche Beziehung, die das Vorhaben (Projekt) von vornherein verbietet				

4.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der bisherigen Nutzungen auszugehen. Erheblich nachteilige Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind im Gebiet bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

Die folgende Maßnahme zur Eingriffsminimierung ist bereits bei der Standortwahl berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf bereits anthropogen überprägten Siedlungsflächen (ehemalige Hofstelle).

Technische Maßnahmen erfolgen insbesondere mit dem Ziel der Vermeidung von Flächenvollversiegelungen. Dazu sind im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen von Belang:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße (Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – Baugrenzen, zum Maß der baulichen Nutzung),
- Verwendung von teilversiegelnden Belägen (wassergebundene Decke, Rasengitterpflaster, Pflaster) für private Verkehrsflächen und Stellplätze, Verzicht auf Vollversiegelung,
- kurze Anbindungswege an bestehende Verkehrseinrichtungen, Regelungen zu bereits bestehender Zufahrtsstraße.

Örtliche Bauvorschriften dienen neben dem Erhalt der Eigenart des Gebietes der Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, wie:

- Festsetzungen zur Material- und Farbgestaltung von Dacheindeckungen.

Gesetzlich vorgeschriebene Schutzmaßnahmen dienen u.a. der Bewahrung von Vegetationsbeständen und Biotopflächen sowie der Oberbodensicherung. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Erhalt geschützter Bäume und Hecken,
- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen,
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915),
- Unnötige Beschädigungen der Vegetation werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS-LP4) verhindert,
- Die Wurzelbereiche vorhandener und zu erhaltender Gehölzstrukturen werden nicht mit schweren Maschinen befahren oder als Lagerflächen etc. genutzt, um Bodenverdichtungen zu vermeiden,
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz während der Bautätigkeiten,
- Ordnungsgemäße Abfallverwertung und -entsorgung.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB – Anlage 1) festgesetzt.

5.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände

Trotz der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen lassen sich nicht alle Eingriffsfolgen vermeiden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs müssen durch naturschutz- und landschaftspflegebezogene Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff. Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (in der Regel Biotope der Wertstufe 0 bis II) mit einer geringen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Die Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG bzw. 12 NatSchAG M-V mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der für den Plangeltungsbereich durchgeführten Biotopkartierung mit Aufnahme des Gehölzbestandes (sh. Anlage 2 – Begehungsbericht).

Die im Planbereich eingriffsrelevant betroffenen Biotope mit den entsprechenden Flächenangaben sind in Tabelle 4 aufgelistet.

Auch nach Realisierung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare **erheblich nachteilige** Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählen:

- die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch zusätzliche **Neuversiegelung**, insbesondere:
 - Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur:
 - auf ca. **986 m²** Fläche - bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung gemäß der GRZ 0,3 im Baufeld 1,
 - auf ca. **868 m² Fläche** - bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung gemäß der GRZ 0,4 im Baufeld 2,
 - auf ca. **252 m²** Fläche durch Teilversiegelung bei der Errichtung der privaten Verkehrsflächen.
- *Funktionsverluste in Biotopen der Wertstufe 2 auf ca. 725 m² Fläche,*
- **Verlust von Gehölzstrukturen**, auf Gehölzflächen des Siedlungsbereiches, deren Bäume nicht dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V unterliegen, im Flächenumfang von **280 m²**.
- nachfolgend enthalten:
 - Tabelle 4: Eingriffsrelevant betroffene Biotopflächen

Tab. 4: Eingriffsrelevant betroffene Biotopflächen

Ifd. Nr.	Baufläche/-gebiet	Grundfläche [m ²]	GRZ	überbau- bare Fläche [m ²]	Versiegelungs- grad v-vollversiegelt t-teilversiegelt	betroffene Biotope				Eingriffs- fläche * [m ²]
						Biototyp (Biotop-Nr.)	Wertigkeit	Anmerkung	Fläche [m ²]	
I. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung bzw. -teilversiegelung										
1	Sonstiges Sondergebiet Baufeld 1	7.420	0,3	2.226	v	RHU (2)	2		268	268
						ODE (5)	0	vorh. Gebäude	284	-
						ODE (5)	1	Scherrasen	470	470
						ODS (18)	0	vorh. Gebäude	956	-
						RHU (19)	2		248	248
						Summe			2.226	986
2	Sonstiges Sondergebiet Baufeld 2	3.320	0,4	1.328	v	PWX (1)	2		280	280
						RHU (2)	2		228	228
						ACS (3)	1		258	258
						ODS (18)	0	Betonfläche	322	-
						RHU (19)	2		102	102
						Summe			1.190	868
3	Verkehrsflächen	252		252	t	RHU (2)	1	vorh. Feldweg	252	252
						Summe			252	252
Gesamt:				3.806					2.106	

Eingriffsrelevant betroffene Biotope (Gesamtflächen)

Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Versiegelung:		Wertstufe	Funktionsverlust:	
			Eingriff [m ²]			Eingriff [m ²]	
PWX (1)	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	280	280		2	110	
RHU (2, 19)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	846	846		2	615	
RHU (2)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Feldweg)	252	252		1		
ACS (3)	Sandacker	258	258		1		
ODE (5)	Einzelgehöft	754	470		1		
ODS (18)	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	1.278	0		0		
Summe				2.106		725	

* Die Überbauung bereits vollversiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, welche im Folgenden aufgeführt werden:

Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches

Für den Plangeltungsbereich wird festgesetzt:

- Anpflanzung einer **Feldhecke mit Überhältern** an der Südseite und Nordostseite des Plangebietes, auf jeweils einer Länge von ca. 65 m (gesamt 130 m) *und einer Breite von mind. 7,5 m, Gesamtfläche von 960 m² – (Maßnahme M1),*
- Errichtung einer **Streuobstwiese** im Nordosten des Plangebietes, Gesamtfläche **2.300 m² – (Maßnahme M2).**

Bei der Fällung von Bäumen, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, sind die Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (2007) zu beachten.

Beschreibung der Einzelmaßnahmen

Feldhecke – M1

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung wird auf jeweils 65 m Länge an der Südseite und an der Nordostseite des Plangebietes eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenzusammensetzung (Pflanzschema sh. Abb. 1):

Bäume, Überhälter:

Quercus robur, Stieleiche

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

höhere Sträucher, Heister:

Corylus avellana, Gemeine Hasel

Crateagus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn

Malus sylvestris, Holzapfel

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Pyrus pyraster, Wild-Birne

Sträucher:

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Prunus avium, Vogelkirsche

Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hunds-Rose

Rosa rugosa, Kartoffel-Rose

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

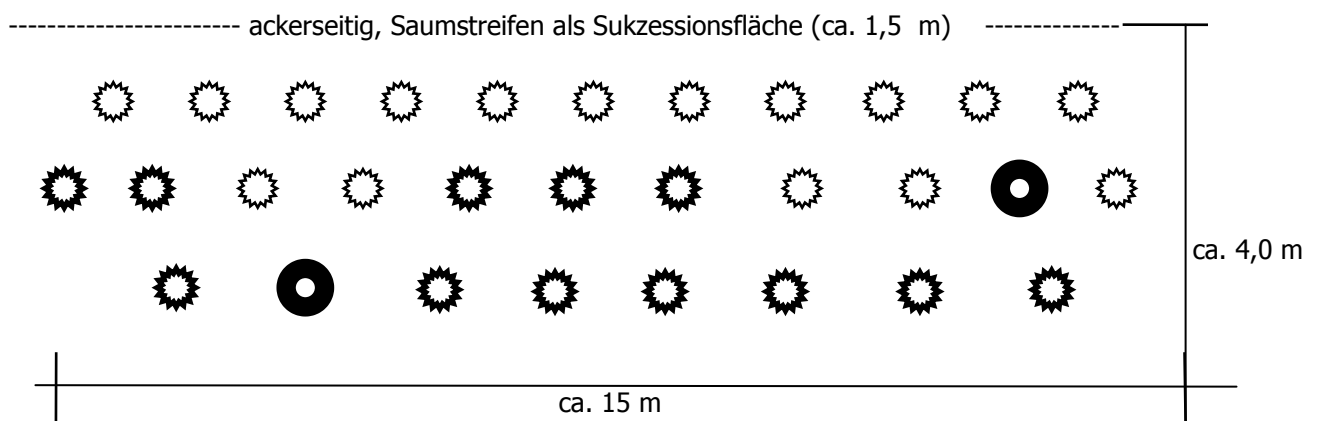
gepflanzt.

Die äußere Pflanzreihe bestehen aus den niedrigen Sträuchern. In der mittleren und der inneren Reihe werden die höheren Sträucher und die Bäume gepflanzt. Der Abstand zwischen den Gehölzen in der Außenreihe beträgt untereinander ca. 1,0 - 1,2 m, in der mittleren und inneren Reihe 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,2 m. Die Bäume werden einzeln und die Sträuchern in Gruppen mit je 2 bis 5 Pflanzen gepflanzt. Die ackerseitigen Randbereiche werden als Pufferstreifen eingerichtet, welcher der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Die prozentuale Zusammensetzung hinsichtlich der Gehölzverteilung ist ausgeglichen vorzunehmen.

Folgendes Pflanzmaterial wird verwendet:

- Bäume als Hochstämme: 2xv, StU 10 - 12 cm
- Großsträucher: Hei. 2xv, 150 - 175 cm (4- – 5-triebzig)
- Kleinsträucher: Hei. 2xv, 80 - 100 cm (3- – 4-triebzig)

Abb. 1: Aufbau der 4-reihigen Feldhecke (ohne Maßstab)



Anlage einer Streuobstwiese – E1

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung wird die derzeit als Acker genutzte Fläche im Nordosten des Plangebietes als Streuobstwiese auf $2.300 m^2$ hergerichtet. Diese wird mit Landschaftsrassen (RSM 8.1.1 Biotopmischung, autochthones Saatgut) angesät. Eine Mahdgutübertragung ist in Absprache mit der Naturschutzbehörde ebenfalls möglich. Die Flächen werden 2-mal im Jahr gemäht (erste Mahd Anfang Juni und die zweite nicht vor dem 15. August und spätestens bis Ende September).

Das anfallende Mähgut ist zum Nährstoffentzug innerhalb einer Woche von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchmahd ist untersagt.

Es erfolgt keine Düngung (mineralisch oder organisch) der Flächen oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenhilfsstoffen. Das Umbrechen ist ebenfalls zu unterlassen. An- oder Nachsaaten sind auf der Fläche nicht gestattet.

Auf der Fläche werden 28 Obstgehölze im Abstand von mehr als 10 m gepflanzt. Für die Pflanzung werden vorrangig regionale Sorten aus Vorpommern verwendet. Die Pflanzware soll einen Stammumfang von 10/12 cm (HSt 3xv m.B.) haben.

Pflege und Entwicklung

Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölzen und Wildschutzzaun an den Hecken gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.

Zeitplan zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens Ende der zweiten Vegetationsperiode auszuführen, die der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen hervorzubringen.

Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie die Ausführung und Erhaltung der Maßnahmen selbst sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde sicher zu stellen, sofern sie sich außerhalb des Eingriffsflurstückes befinden. Da der Eingriff und dessen Kompensation auf den gleichen Flurstücken (im Plangebiet) realisiert werden, bedarf es im vorliegenden Fall keiner weiteren rechtlichen Sicherung.

5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung

Die Eingriffsbewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der in Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 12/1999) vorgeschlagenen „Methodischen Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs“.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung auf der Grundlage der o.g. Methodik ist in der nachfolgenden Tabelle 5 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung - als Gegenüberstellung aufgeführt.

Die Bilanz ergibt einen positiven Wert, womit die zulässigen Eingriffe nach Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als kompensiert betrachtet werden können.

5.5 Planungsaussagen

Die Grünordnung wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ im zeichnerischen Teil (Teil A) und Bestimmungen durch Text (Teil B) geregelt.

- nachfolgend enthalten:
Tabelle 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Tab.5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes										
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen										
1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust										
Biotop	Flächenverbrauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor					Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
		gemäß Biotopkartierung	nach ausführlicher Bewertungsmethode	Kompensationserfordernis	Begründung Kompensationserfordernis		Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Gesamt		
Siedlungsgehölz (PWX)	0,011	2	2	3	intensiv bewirtschaftete Randstrukturen		0,75	2,250	0,025	
Ruderalflur (RHU)	0,062	2	2	2	intensiv bewirtschaftete Randstrukturen		0,75	1,500	0,092	
Gesamt 1.2	0,073									0,117
1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen innerhalb der Wirkzone II)										
Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha	
		gemäß Biotopkartierung	nach ausführlicher Bewertungsmethode	Kompensationserfordernis	Begründung Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Erläuterung zum Wirkungsfaktor			
keine	0,00	-	0	0	-	0	-	0,000		
Gesamt 1.3	0,00									0,000
Gesamt 1	0,283									0,454

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes							
2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen							
<p>Der Vorhabenstandort liegt faktisch außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume (am Rande bzw. innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches - www.umweltkarten.mv-regierung.de) Bedeutsame Freiraumfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Ein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad am Eingriffsort ist nicht gegeben.</p>							
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensationsfaktor		Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
		Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Gesamt		
Ackerflächen, Siedlungsflächen	0,211	-	-	kein Kompensationserfordernis	0	0	
Gesamt 2							0,00

3. Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen							
<p>Keine ausgleichspflichtigen faunistischen Sonderfunktionen (keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Arten mit großen Raumansprüchen oder besonders gefährdeten Tierpopulationen). Die potentielle Eignung am Vorhabensstandort für bemerkenswerte Tierarten ist aufgrund der intensiven Nutzung wesentlich eingeschränkt worden. Gleiches gilt für die umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen. Aus ornithologischer Sicht ist die Vorhabensfläche von geringer Bedeutung. Eine Beeinträchtigungsrelevanz für Vögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien besteht nicht, soweit die festgelegten Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) umgesetzt werden. Zusätzliche beeinträchtigende Fernwirkungen (akustische und optische Reize) sind von untergeordneter Bedeutung. (sh. Artenschutzbeitrag - AFB).</p>							
Gesamt 3							0,000

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes					
5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes					
<p>Der Vorhabenstandort auf intensiv genutzten Ackerflächen bzw. im Kernbereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes befindet sich in einem Gebiet geringer bis mittlerer Landschaftsbildwertigkeit. Höherwertige Einheiten in der Umgebung (des hoch bis sehr hoch bewerteten Landschaftsbildraumes des " Hanshagener-Karbower Waldes, Buddenhagener-Steinfurter Holzes" werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Veränderungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen können durch die geplanten Maßnahmen der Wiederherstellung der oben beschriebenen Funktions- und Wertelemente kompensiert (multifunktionale Kompensationsmöglichkeit) werden. Die dafür vorgesehenen Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen am Eingriffsort und auf angrenzenden Randflächen werden im Teil B bzw. im Textteil beschrieben.</p>					
	Wirkraum ha	Anmerkung	Wirkungsfaktor	Begründung z. Wirkungsfaktor	
Gesamt 5	0,00		0	Vorbelastung durch bestehende Bebauung/Nutzung, Neubebauung wird durch umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen abgeschirmt.	0,000
6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs					
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen			0,454
	2.	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen			0,000
	3.	Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen			0,000
	4.	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen			0,000
	5.	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes			0,000
Kompensationsbedarf Gesamt A					0,454

Tab.5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

B		Geplante Maßnahmen der Kompensation					
1.		Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes					
Kompensations- maßnahme	Fläche ha	Wertstufe	Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
			Kompensations- faktor	Leistungs- faktor	Erläuterung zum Leistungsfaktor		
Feldhecke - M1 (Südseite) (L = 65 m, F = 480 m ²)	0,048	2	2	0,50	in Nachbarschaft zu Ackerflächen und zur baulichen Nutzung	0,048	
Feldhecke - M1 (Nordostseite) (L = 65 m, F = 480 m ²)	0,048	2	2	0,50	in Nachbarschaft zu Ackerflächen	0,048	
Streuobstwiese - M2 (F = 2.300 m ²)	0,230	2	2,5	0,80	Bestandteil eines Grünanlagenkomplexes ohne erhebliche Nutzungseinflüsse aus der Umgebung	0,460	
Gesamt 1	0,326						0,556
Gesamt B	0,326						0,556

Bilanz

Gesamtumfang der Kompensation (B)	0,556
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)	0,454
Bilanzierung	0,102

6. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung

Die Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Bodenneuversiegelungen und ggf. auf den Verlust von Gehölzen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf außer der dauerhaften Pflege keiner weiteren Überwachung.

Die Gemeinde sieht darüber hinaus entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln:

Art der Maßnahme	Zeitpunkt / Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch die Stadt Wolgast, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ggf. weitere Vertiefung in erforderlichen Antragsverfahren prüfen Ortsbegehung durch die Stadt Wolgast, Ergebnisdokumentation

8. Erklärung zum Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde gemäß dem vorgegebenen Inhalt der Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden im weiteren Verfahrensablauf zu berücksichtigen sein. Im Rahmen der Abwägung der bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die umweltrelevanten Anregungen und Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Fertigstellung nach Beteiligung und Abwägung zu den Entwurfsunterlagen.

Gegenwärtig ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet und auf die Bauphase; sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden vom Vorhaben nicht ausgehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden als ausgleichbar oder ersetzbar beurteilt.

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Anlage 2: *Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Nachsuche/Erfassung geschützter Tierarten im Plangebiet*