

Stadt Wolgast

Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße“

Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung

Projekt-Nr.: 31302-00

Fertigstellung: Februar 2022

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Beschreibung des Vorhabens	1
3	Beschreibung der Bestandsituation	5
4	Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen	5
5	Vorschlag für die Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung	6
5.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit.....	6
5.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	6
5.3	Abiotische Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	7
5.4	Schutzgut Landschaft	7
5.5	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
6	Dokumentation der Umweltprüfung	7
7	Eingriffsregelung	7
8	Artenschutz.....	8
9	Europäischen Schutzgebiete – Natura 2000-Gebiete.....	9
10	Schall.....	9
11	Erschütterungen.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets (roter Punkt).....	2
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Plangebiets (schwarze Schraffur).....	2
Abbildung 3:	Städtebauliches Konzept (Vorentwurf).....	4
Abbildung 4:	Luftbildaufnahme des Plangebiets aus dem Jahr 2021.....	5

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wolgast stellt den Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße“ auf. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 BauGB bis 4c BauGB und § 10/10a BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Als Grundlage für die Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung wird im Folgenden ein Untersuchungsrahmen vorgeschlagen. Vorangestellt ist die Beschreibung des Vorhabens.

2 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Stadt Wolgast und hier auf der Insel Usedom im Ortsteil Mahlzow. Es liegt südlich der Mahlzower Straße und östlich der Straße „Am Peeneufer“. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnanlage der Usedomer Bäderbahn (siehe Abbildung 1 und Abbildung 2).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17/4, 17/18 und Teilflächen der Flurstücke 20/16 und 53/9 (Mahlzower Straße) der Flur 1 der Gemarkung Mahlzow.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,39 ha.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Plangebiets (schwarze Schraffur)

Das Plangebiet gehört zu einer Wohnanlage, die aus der ehemaligen Gaststätte „Schweden-schanze“ (siehe Abbildung 3, Gebäude A), einem Doppelhaus mit vier Wohnungen (Gebäude B an der Mahlzower Straße) und einem Einfamilienhaus (Gebäude C) hervorgegangen ist. Für die in der Abbildung 3 dargestellten Gebäude 1 und 2 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Hier sollen zweigeschossige Doppelhäuser entstehen.

Es ist geplant, die bestehende Wohnanlage zu ergänzen und dazu den hinteren, südlich gelegenen Grundstücksteil zu bebauen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sind hier vier neue zweigeschossige Doppelhäuser geplant (Gebäude 3 bis 6). Zu den insgesamt 12 WE in den bestehenden bzw. genehmigten Wohnhäusern kommen damit 8 WE im Plangebiet hinzu. Die Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude soll mit 10,00 m über EG-Fußboden festgesetzt werden. Für alle Gebäude ist ausschließlich ein Satteldach festgeschrieben.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Gemäß § 4 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sollen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sein. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.



Grundlage: Lageentwurf Architektur- und Ingenieurbüro Art, Dresden, 19.12.2021, Büro Achim Dreischmeier, B-Plan Vorentwurf, Stand Dezember 2021

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)

3 Beschreibung der Bestandsituation

Das Plangebiets stellt sich größtenteils als Freifläche im Dorfgebiet dar (siehe nachfolgende Abbildung 4). Einzige Bebauung im Plangebiet ist ein Holzschuppen.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist geprägt durch eine schütterere Vegetation, der südliche Teil durch eine Grasflur. Die ursprüngliche gärtnerische Nutzung des Grundstücks und auch die Nutzung von Teilen des Grundstücks als Hühnerauslauf sind aufgegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume.



Quelle: DS Kommerz GmbH

Abbildung 4: Luftbildaufnahme des Plangebiets aus dem Jahr 2021

4 Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

Das Plangebiet befindet sich anteilig im 150 m-Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V, der sich im betreffenden Bereich mit der Ortslage Mahlzow überschneidet.

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Ortslage Mahlzow ist vom Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ausgenommen.

5 Vorschlag für die Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung

Nachfolgend wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung schutzgutbezogen dargestellt. Die Umweltprüfung erfolgt auch unter Beachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

5.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit werden die Wohn- und Erholungsfunktionen des Plangebiets betrachtet. Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Vorortbegehung und der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast.

Die Themen Schall und Erschütterungen werden in gesonderten Gutachten betrachtet (siehe Kapitel 10 und 11).

5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Bestandserfassung für das Schutzgut Pflanzen erfolgt auf der Grundlage einer Biotopkartierung auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes.

Die Durchführung der Kartierung erfolgt gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Materialien zur Umwelt 2013, Heft 2, hrsg. v. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Als Kartierungsgrundlage wird ein aktueller Lage- und Höhenplan des Plangebiets genutzt.

Der Untersuchungsraum für die Biotopkartierung umfasst das Plangebiet. Eine Kartierung von Wertbiotopen im 200 m-Umfeld des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortslage Mahlzow und der südlich angrenzenden Bahnanlage infolge der Errichtung der geplanten Wohngebäude keine neuen Wirkzonen entstehen werden. Die geplanten Wohngebäude werden sich in die Wirkkulisse der vorhandenen Bebauung und Infrastruktur einfügen.

Das Plangebiet bietet für die heimische Tierwelt nur wenige Lebensraumstrukturen. Die Erfassung und Bewertung des Schutzguts Tiere erfolgt daher auf der Grundlage der Biotopkartierung als Potentialabschätzung. Auch der im Plangebiet befindliche Holzschuppen bietet nur wenig Lebensraumpotential für Tiere. Es wird daher vorgeschlagen, den Holzschuppen erst vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren zu kontrollieren. Zum vorbeugenden Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten wird ein Abriss außerhalb der Brutsaison von Vögeln vorgeschlagen.

Die Bestandsbewertung erfolgt gem. den methodischen Vorgaben der HzE 2018.

Die Aussagen zur biologischen Vielfalt ergeben sich aus den Bestandsaufnahmen und -bewertungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere.

5.3 Abiotische Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Bestandserfassung der abiotischen Schutzgüter erfolgt über vorhandene Daten (u.a. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Fachliteratur, Datenabfragen). Die Bestandsbewertung erfolgt gem. den methodischen Vorgaben der HzE 2018 (Unterscheidung von Wert- und Funktionselementen allgemeiner und besonderer Bedeutung).

5.4 Schutzgut Landschaft

Die Bestandserfassung des Schutzguts Landschaft erfolgt über eine Vorortbegehung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Biotopkartierung und der Ergebnisse der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bestandsbewertung erfolgt gem. den methodischen Vorgaben der HzE 2018 (Unterscheidung von Wert- und Funktionselementen allgemeiner und besonderer Bedeutung).

5.5 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Bestandserfassung und -bewertung des Schutzguts Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erfolgt über Datenabfrage bei den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale vorhanden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmale befinden.

6 Dokumentation der Umweltprüfung

Die Dokumentation der Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht. Der Umweltbericht wird gemäß BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

7 Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) erfolgt gemäß der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018“.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortslage Mahlzow und der damit verbundenen Abschirmung durch die vorhandene Bebauung werden keine Wirkzonen bilanziert. Das Vorhaben fügt sich in die Wirkkulisse der vorhandenen Bebauung ein.

Die Kompensation der nach vollständiger Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird vorzugsweise über ein anerkanntes Ökokonto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ erfolgen.

8 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden im Zuge der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags ermittelt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird wie folgt vorgenommen:

- Bestandsanalyse hinsichtlich Vorkommen, Verbreitung und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten) im Plangebiet auf der Grundlage
 - einer Vor-Ort-Besichtigung des Plangebiets und Abschätzung potenzieller Artvorkommen
 - einer Abfrage vorhandener Daten bei Naturschutzbehörden
- Beschreibung und Beurteilung der zu prognostizierenden, vorhabenbedingten Konfliktfelder vor dem Hintergrund der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG
- Beurteilung der Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung und Abwendung einschlägiger Verbotstatbestände sowie Erstellung eines Grobkonzepts der ggf. nach Artenschutzrecht erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages erfolgt gemäß Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“, Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung, sowie den „Hinweisen zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung“ (jeweils LUNG 2010).

9 Europäischen Schutzgebiete – Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe der folgenden Natura 2000-Gebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401)
- GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage Mahlzow wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung das Plangebiet abschirmt, so dass die o.g. europäischen Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht betroffen sind. Es wird keine Notwendigkeit für die Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen gesehen.

10 Schall

Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Bahnstrecke können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen nicht ausgeschlossen werden. Diese werden im weiteren Verfahren beurteilt, um die Notwendigkeit einer Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzfenster und Anordnung von Wohn- bzw. Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) zu prüfen.

Die Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt für die Geräuschart Verkehr (Straßenverkehr, Schienenverkehr). Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausschließlich durch Verkehrsgeräusche vorbelastet ist.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche bildet die RLS-19. Schienenverkehrsgeräusche werden auf Basis der Schall 03 (2012) berechnet. Beurteilungsgrundlage bildet die DIN 18005.

Im Rahmen des Schallgutachtens werden auch Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung geprüft, die durch den künftigen Anwohnerverkehr entstehen können.

11 Erschütterungen

Durch den Bahnverkehr auf der südlich angrenzenden Bahnstrecke können Erschütterung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Erschütterungen im Plangebiet auf die geplante Wohnbebauung werden die Erschütterungen innerhalb des Plangebietes messtechnisch erfasst und mit den Richtwerten der DIN 4150-3 (Einwirkung auf bauliche Anlagen) verglichen.

Das Untersuchungsprogramm umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- Messung der Erschütterungsausbreitung vor Ort und Auswertung
- Messvor- und Nachbereitung, Kalibrierung der Messtechnik
- Einrichtung von 6 Schwingungsmessstellen in vertikaler Richtung für die Messung der Schwingungsausbreitung von der Schiene bis ca. Mitte Plangebiet
- Einrichtung von 2 Schwingungsmessstellen in vertikaler Richtung für die Messung der Schwingungsausbreitung in Längsrichtung Plangebiet
- Aufzeichnung der durch die Erregung eingeleiteten Erschütterungsimmissionen
- Auswertung der aufgezeichneten Ereignisse
- Anfertigung eines Messberichts mit Darstellung der Frequenzspektren der Messstellen
- Beurteilung nach DIN 4150-3 (Einwirkungen auf bauliche Anlagen)
- Angaben zur dominierenden Amplitude und grafischer Darstellung der Schwingungsausbreitung