

Zusammenfassende Erklärung
über die Berücksichtigung der Umweltbelange und
der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

zum

***Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“
der Stadt Wolgast***

1. Rechtsgrundlage

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).

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Ziel des Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ist die 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. Das Sondergebiet Jagdtourismus dient der Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen (ausgeübter Wohnnutzung in einem Bestandswohnhaus und betriebsbedingtes Wohnen) sowie der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind alle beeinträchtigenden Faktoren auszuschließen. Das beinhaltet insbesondere die Beachtung sowohl der Belange des Bodenschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft, der Tourismusentwicklung und Fremdenbeherbergung sowie die Belange zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung als auch der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Erhaltungsgebotes von geschützten Landschaftsteilen (Biotope).

Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast erstellt und wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht.

3. Umweltbezogene Informationen

Zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wolgast wurde zu den Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung wurde gemäß dem vorgegebenen Inhalt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Er fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und enthält eine Bestandsaufnahme der Umweltsituation, sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt Wolgast.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplans Nr. 32 hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung, die auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft beinhaltet, zu erwarten sind.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Bestandteil der Bestandserfassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a - d BauGB):

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000-Gebieten.

Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 32 wurden bei der Ausweisung der Baugebiete beachtet. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind vollständig in der Begründung darlegt. Umweltqualitätsziele des Naturhaushaltes flossen schutzgutbezogen in die Bewertung ein.

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 32 befindet sich außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten (SPA) bzw. Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sowie von nationalen Schutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb der Fläche des Plangeltungsbereichs vorhanden. Dabei handelt es sich um Strauchheckenabschnitte und um ältere Einzelbäume, die nach §§ 20 bzw. 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Eingriffe in geschützte Biotope werden ausgeschlossen, die Gehölzstrukturen im Gebiet bleiben weitgehend erhalten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e - i BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen insbesondere zu den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 " Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast, Febr. 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast am Standort Hohendorf / LK Vorpommern-Greifswald, Sept. 2018
- Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Nachsuche / Erfassung geschützter Tierarten, Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast, Hohendorf / LK Vorpommern-Greifswald, Febr. 2019
- Landesweit verfügbare Daten und Informationen des Umweltdatenportals: www.umweltkarten.mv-regierung.de
- die nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten zur Beteiligung, die nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2 BauGB begleitend zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt wurden.

4. Verfahrensablauf

Mit Datum vom 11.09.2017 hat die Stadtvertretung Wolgast die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am 10.11.2017.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und des Zweckes des Bebauungsplanes aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung während der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2017, die ebenfalls im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ vom 10.11.2017 bekannt gemacht worden ist.

Mit Schreiben vom 11.04.2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Stadtvertreterversammlung am 27.06.2018 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ erstellt. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter auf der Sitzung vom 27.06.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 20.07.2018 veröffentlicht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 mit Begründung und Umweltbericht, den umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 öffentlich ausgelegt. Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de im Internet eingestellt worden.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt. Die landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 wurden am 22.05.2018 sowie nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 BauGB am 20.07.2018 abgegeben.

Die gemeindenachbarlichen Abstimmungen (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) fanden im Planverfahren statt. Es ergaben sich keine gemeindenachbarlichen Belange, die zu berücksichtigen wären.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurden auf der Stadtvertreterversammlung am 18.03.2019 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen, so dass auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ auf der Stadtvertreterversammlung am 18.03.2019 gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mit Schreiben vom 25.03.2019 mitgeteilt worden.

5. Beurteilung der Umweltbelange

Die Stadt Wolgast geht davon aus, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, die im Bebauungsplan Nr. 32 dargestellt und begründet wurden, gehen keine erheblich nachteiligen Betroffenheiten von den Auswirkungen des geplanten Jagdtourismusgebietes auf Natur und Umwelt aus. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden für die folgenden Bau- bzw. Genehmigungsverfahren Hinweise für Maßnahmen und weitere Anforderungen an die Vermeidung von Umweltauswirkungen dargelegt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die im Wesentlichen das Schutzgut Boden betreffen, können durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert werden. Diese Maßnahmen der Eingriffsregelung werden im Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wolgast nach der Art und im erforderlichen Umfang quantifiziert und als Festsetzungen aufgenommen.

- Umweltfachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für den Bebauungsplan enthalten das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, das BauGB, das Bodenschutzgesetz, das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V.

- Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind insbesondere die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale durch die zusätzliche Flächenneuversiegelung durch Errichtung und Betrieb von Gebäuden und Anlagen, die der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet dienen sowie der Verlust von Gehölzstrukturen betrachtet worden. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von Flächenversiegelung/-teilversiegelung und Gehölzverlusten können durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erheblich nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Landschaftsbildraums nicht zu erwarten, Veränderungen am Standort werden durch geeignete Maßnahmen im Randbereich des Plangeltungsbereiches minimiert bzw. durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert.
- Erheblich beeinträchtigende Fernwirkungen sind nicht zu erwarten. Die Wirkungen der im Plangebiet zulässigen Vorhaben beschränken sich auf das Plangebiet selbst, sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort und der Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung wird es nach Realisierung von Vorhaben im Plangeltungsbereich zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb nächstgelegener geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope sowie in Schutzgebieten kommen. Es sind somit keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung betroffen.
- Im Ergebnis einer speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP – besonders und streng geschützte Arten; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde festgestellt, dass bei Beachtung festgesetzter artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG berührt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 8 BNatSchG waren somit nicht zu prüfen.
- Es ist festzustellen, dass durch die Plangebietsentwicklung 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.

6. Überwachung

Die zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Bodenneuversiegelungen und auf den Verlust von Gehölzen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 32 festgesetzt. Die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf außer der Herstellung und dauerhaften Pflege keiner weiteren Überwachung.

7. Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um ihre Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Benachrichtigung und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Beteiligungen wurde deutlich, dass für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Von Bürgern wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen oder Einwendungen vorgebracht.

Alle Stellungnahmen wurden unter Beachtung der Ergebnisse der Umweltprüfung untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Anregungen/Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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. Nur an dem überplanten Außenbereichsstandort, der dem Plangeltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ent- spricht, können die städtebaulichen Ziele erreicht werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet; jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdre- vieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Die Prüfung von Planungsalternativen, aufgrund zu erwartender erheblicher Umweltbelastungen, ist nicht erforderlich, da diese nicht prognostiziert wurden.

Wolgast, den 25.03.2019


Weigler
Bürgermeister



The Board of Directors has reviewed the financial statements of the Corporation for the year ended December 31, 1997, and has approved the same for release to the stockholders. The financial statements have been audited by the independent accountants, PricewaterhouseCoopers LLP, who have issued their report thereon.

The Board of Directors has also reviewed the report of the independent accountants, PricewaterhouseCoopers LLP, regarding the Corporation's internal control over financial reporting, and has approved the same for release to the stockholders.

Respectfully,
Chairman of the Board



Secretary