

Stadt Wolgast

Teil 2 der Begründung

UMWELTBERICHT

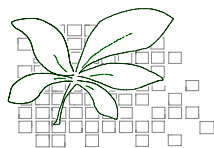
zum

Bebauungsplan Nr. 23

„Wohngebiet an der Baustraße“



Abschließende Fassung - Oktober 2010



Landschaftsarchitekturbüro
Olaf Petters

Objekt- und Freiraumplanung
Grünordnerische Fachgutachten

Landschaftsarchitekturbüro O.Petters Badenstr.15 18439 Stralsund Tel.: (03831) 298782 Fax: (03831) 298784
e-mail: mail@olaf-petters.de www.olaf-petters.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Angaben des Standortes.....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	1
1.3	Erschließung.....	2
1.4	Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
1.5	Bedarf an Grund und Boden	3
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....	4
2.1	Baugesetzbuch.....	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V.....	4
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	5
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen	6
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	6
3.1	Schutzgut Mensch.....	6
3.2	Schutzgut Boden	7
3.3	Schutzgut Wasser	7
3.4	Schutzgut Klima und Luft	8
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	9
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna	9
3.8	Biologische Vielfalt	10
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	11
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16

7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	17
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	17
9	ZUSAMMENFASSUNG	18

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Angaben des Standortes

Das Bebauungsgebiet Nr. 23 befindet sich in der Stadt Wolgast nördlich der Baustraße. Es wird im Norden durch das Gelände der Berufsschule des Landkreises OVP mit der neu errichteten Sporthalle, im Osten und Westen durch Hofflächen und im Süden durch die vorhandenen Wohnbebauungen in erster Reihe zur Baustraße begrenzt. Derzeit wird das Areal von Kleintierhaltungen geprägt und stellt sich aufgrund des Zustandes als innerörtliche Störfläche und Kontrast zu den vorhandenen Wohnbebauungen dar.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2 195 m². Es schließt die Flurstücke 5, 6/2, 8/3, 9/1 und 23/13 der Flur 15, Gemarkung Wolgast ein. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn und Frau Ladenthin.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO vorgesehen. Es umfasst die Parzellen der Baufelder 1 und 2 mit insgesamt 1 724 m² sowie die privaten Verkehrsflächen bis zum Anschluss an die Baustraße mit rd. 471 m².

Nach derzeitigem Planungsstand sollen 3 Parzellen gebildet werden. Im Baufeld 1 ist auf 2 Parzellen die Errichtung von jeweils einem Einzelhaus vorgesehen. Im Baufeld 2 mit einer Parzelle besteht die Option zur Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses. Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes, das ausschließlich dem Dauerwohnen dient, vorgesehen. Demzufolge und um Nutzungskonflikte auszuschließen sind Ausnahmen im Sinne des § 3 (§) BauNVO nicht zuzulassen.

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundflächen werden in der Nutzungsschablone mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Ein weiterer Wert ist bei der Festlegung des tatsächlichen Versiegelungsgrades zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) BauNVO:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.“ Bezogen auf das konkrete Bauvorhaben wurde festgelegt, dass der §19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um eine optimale Inanspruchnahme des Baugeländes zu ermöglichen. Somit ist bei einer GRZ von 0,35 eine Überschreitung o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,525 möglich.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wurden die Geschossigkeiten i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

zulässige Geschossigkeit ein Vollgeschoss

Festsetzungen zur Höhe

der baulichen Anlagen	Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahnmitte	0,50 m
	First-/ Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden	9,50 m

1.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Baustraße sichergestellt.

Die innere Erschließung der Parzellen erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die gemäß dem Wohncharakter des Gebietes mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt wird. Die Straße wird in einer Ausbaubreite von mind. 5,00 m angelegt und mit einer Wendeanlage versehen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken berücksichtigt. Auf die Ausweisung öffentlicher Besucherparkplätze wird aufgrund der Größe des Wohngebietes verzichtet.

Die Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes befinden sich im Bereich der Baustraße. Die Erschließung der Parzellen ist über das vorhandene Leitungsnetz gegeben. Die Trasse für die Erschließungsmedien wird im Bereich der geplanten Verkehrsfläche angeordnet.

1.4 Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen angelegt, wobei den zukünftigen Grundstückseigentümern eigene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Begrünung bleiben sollen.

Aus diesem Grunde beschränken sich die textlichen Festsetzungen für die Anlage von Grünflächen lediglich auf die Ausweisung von Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und Heckenpflanzungen, die eine Strukturierung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen und auch als Ausgleichmaßnahmen anerkannt werden.

1.5 Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.195 m².

Davon sind

Grundstücksflächen 1.724 m² mit dem

- Baufeld 1 Parzelle 1 540 m²
 Parzelle 2 621 m²
- Baufeld 2 Parzelle 3 563 m²

Private Verkehrsflächen 471 m²

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des §12 NatSchAG M-V. Der Eingriffstatbestand ist durch die Definitionen gemäß §12, Abs. 2 Pkt. 2 NatSchAG M-V gegeben. Eingriffe sind dabei „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“.

Es gilt gemäß Bundesnaturschutzgesetz der Allgemeine Grundsatz: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B- Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes, der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2005 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 (RROP VP) werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung gilt: „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen.“

„Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete und Nutzungen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.....“

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen, wobei die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen sind, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert werden kann“ (LROP M-V).

Das Stadtgebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Es befindet sich außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Zu Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und im Umweltbericht dargestellt werden, der als Teil II in der Begründung vorliegt. Inhalt des Umweltberichtes ist es weiterhin, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung darzustellen, um Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfaktoren auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß §1 (1) 1 BauNVO (W15) ausgewiesen. Damit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den städtischen Planungen in Übereinstimmung.

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

In Erarbeitung der Checkliste zum Scoping- Termin wurden auf der Basis der Umweltdaten des LUNG die Schutzgebietskriterien recherchiert. Dabei ergaben sich keine Befindlichkeiten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§20 NatSchAG M-V), kein gesetzlich geschützter Baumbestand (§18 NatSchAG M-V) und es werden vom Vorhaben keine Schutzgebiete (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet) tangiert.

Artenschutzrechtliche Problematiken konnten im Ergebnis einer Inaugenscheinnahme des Plangebietes durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B- Plangebietes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist. Die Bestandsaufnahmen zu dem Plangebiet erfolgten im Frühjahr des Jahres 2010.

3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche zwischen Wohnbebauungen bzw. in rückwärtiger Lage entlang der Baustraße. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wurde das gesamte Areal zur Kleintierhaltung genutzt (Hühnerhaltung) und steht damit im starken Kontrast zu den umgebenden Wohnbebauungen. Das Plangebiet vermittelt durch die aufgelassenen Bodenbereiche, die ungenutzten Anpflanzungen (Mais zur Kleintierfütterung) und die provisorisch errichteten Zaunanlagen einen sehr ungeordneten Eindruck. Auch die teilweise noch vorhandenen Schuppenanlagen verstärken diesen störenden Anblick. Ganz bizarr erscheinen darin einzelne Bäume, bei denen es sich um Obstbäume bzw. um Eschen handelt, die sich als Wildwuchs infolge der Auflassung entwickeln konnten.

Nördlich schließt das Gelände der Beruflichen Schule des Landkreises Ostvorpommern an, auf dem zwischenzeitlich nahe der Grenze zur geplanten Wohnbebauung eine Sporthalle errichtet wurde. Diese stellt einen gewissen Lärmschutz dar, der zwischenzeitlich in den Hofpausen von dem Schulhof der Schule ausgeht.

3.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Der gesamte Planbereich wird laut LINFOS- Daten als Standort mit sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen ausgewiesen, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von hoher bis sehr hoher Bedeutung sind. Die Böden haben eine geringe Austausch- und Pufferkapazität und eine mittlere Durchlässigkeit. Die Gefährdungspotentiale für Bodenkontaminationen werden als mittel gewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen des Geländes zur Hühnerhaltung ist von anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden auszugehen. Versiegelungen kommen nur in Bereichen der Schuppen vor. Hinweise auf Altlastenverdacht sind nicht gegeben aber auch nicht auszuschließen.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zeichnen sich die Areale des Untersuchungsraumes gemäß der LINFOS- Daten des LUNG von hoher Bedeutung aus. Versiegelungen kommen nur in Bereichen der ehemaligen Schuppen vor, wodurch keine Versickerung und damit Zufuhr von Regenwasser in das Grundwasser möglich ist.

Die Gefahr der Grundwasserkontamination ist in Bodenbereichen der Lehme und Tieflehme nur gering. Für das Plangebiet werden Grundwasserflurabstände von >5 m bis 10 m angegeben, so dass auch in dieser Hinsicht ein gewisser Grundwasserschutz gegeben ist.

Das Plangebiet tangiert keine Trinkwasserschutzzonen. Oberflächenwasser kommen nicht vor.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist.

Um klimatische Zustände und Befindlichkeiten zu charakterisieren, werden einheitliche und räumlich abgrenzbare Bereiche in Form von Klimatopen ausgewiesen. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im ortsnahen Bereich mit den entsprechenden Nutzungen dem Stadt-Klimatop mit höheren Belastungen zugeordnet. Die Flächen des Bebauungsplangebietes weisen zwar nur in geringem Maße Bebauungen auf, jedoch sind aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Versiegelungen in der Umgebung klimatische Belastungen gegeben. Auch ein Luftaustausch durch die umgebenden Bauten ist nur begrenzt möglich. Typisch für die Lage im städtischen Bereich sind höhere Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit und erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für den klimatisch- lufthygienischen Austausch bedeutsame Vegetationsstrukturen kommen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die LINFOS- Daten des LUNG weisen das Plangebiet als urbaner Raum aus, der für das Landschaftsbild ohne Bedeutung ist. Dem entsprechend erfolgte auf der Basis landschaftsbildprägender Elemente keine Zuordnung zu Landschaftsbild- Räumen.

Das Plangebiet weist derzeit Anlagen zur Kleintierhaltung auf, die nur einen sehr provisorischen und ungeordneten Eindruck hinterlassen. Verstärkt wird dieses Bild durch die maroden Schuppen und die südlich an das Plangebiet grenzenden Stallanlagen sowie die behelfsmäßigen Zaunanlagen. Vegetationen kommen aufgrund der Nutzungen kaum vor. Sehr grotesk wirken die abgeernteten Maispflanzen, von denen nur noch Stengel belassen wurden. Hier und in den gesamten Hofbereichen überwiegen offene Böden.

In den Randbereichen des Plangebietes kommt vereinzelt Einzelbaumbestand vor. Aber auch dieser stellt sich als Wildwuchs dar und ist kaum von landschaftsprägender Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht sind derartige Nutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen nicht zu akzeptieren, zumal sie eine qualitative Abwertung der vorhandenen Wohnbebauungen herbeiführen.

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.

Laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OVP zur Planungsanzeige sind aus archäologischer Sicht im Geltungsbereich des Plangebietes Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen sind.

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Die Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna erfolgten im Winter bzw. Frühjahr 2010. Anhand des vorgefundenen floristischen Artenbestandes erfolgte eine Zuordnung zu den Biotoptypen der Kartieranleitung des Landes M-V.

Die Zuwegung zu dem Plangebiet und der Anschluss zur Baustraße erfolgt über eine andeutungsweise vorhandene Wegeführung. Diese wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen durch die Anlieger zum Plangebiet befestigt, so dass nur in unverdichteten Bodenbereichen Pflanzenwachstum möglich war. Gemäß Kartieranleitung des Landes M-V können diese Strukturen den Biotopkomplexen der Verkehrsflächen zugeordnet werden, speziell dem Biotoptyp Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU). Dieser Biotoptyp ist aus naturschutzfachlicher Sicht ohne maßgebliche Bedeutung und wird somit der Wertstufe 0 zugeordnet.

Der Großteil der zum Plangebiet gehörenden Flächen wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen zur Kleintierhaltung genutzt. Mit provisorisch angeordneten Zäunen wurden die Auslaufflächen für die Hühner eingegrenzt. In diesen Arealen waren lediglich offene Bodenbereiche kennzeichnend und Pflanzenwachstum kaum möglich. Im nördlichen Teil befinden sich Reste abgeernteter Maispflanzen, die eine starke Nährstoffzehrung der Böden bewirken. Auch hier konnten sich keine Pflanzen entwickeln. Die Biotopkartieranleitung des Landes M-V weist unter der Kategorie Siedlungsbiotope lediglich eine Einteilung in Nutzgar-

ten und Ziergarten bzw. größere landwirtschaftliche Anlagen aus. Da hinsichtlich der bestehenden Nutzungen im Plangebiet hierzu eine Zuordnung nicht bzw. nur möglich ist, wurde eine eigene Kategorie gewählt. Diese erhält die Bezeichnung Nutzgarten mit Kleintierhaltung (PGK). Vergleichbare Biotope dieser Kategorie werden der Wertstufe 0 zugeordnet, so dass auch hier diese Bewertung übernommen wurde. Eine Aufwertung innerhalb der Bemessungsspanne ist zwar vorgesehen, allerdings nur bis zur Wertzahl 0,1.

Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand, der sich jedoch aufgrund der Nutzungen bzw. Auffassung der Flächen eher als Wildwuchs darstellt. Pflegemaßnahmen an den Bäumen wurden jahrelang vernachlässigt. Im Bestand wurden Obstbäume und Eschen erfasst, die größtenteils mit Stammdurchmessern von 10 cm vermessen wurden. In der Plandarstellung wurden 2 Eschen ausgewiesen, die Stammumfänge von 65 cm ausweisen und somit den Einzelbaumkategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (Oktober 2007) entsprechen. Gesetzlich geschützter Baumbestand gemäß §18 NatSchAG M-V kommt im Plangebiet nicht vor.

Durch einen Fachgutachter erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Plangebietes im Februar 2010, um Aussagen zu Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten ableiten zu können und ggf. nachfolgend detaillierte Bestandserfassungen durchzuführen. Im Plangebiet wurden keine Nist- und Brutplätze bzw. potentielle Habitatstrukturen für zu schützende Tierarten festgestellt, so dass eine artenschutzrechtliche Problematik nicht gegeben ist. Besondere Artenschutzmaßnahmen sind somit im Plangebiet nicht erforderlich.

3.8 Biologische Vielfalt

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Ein weiteres Kriterium ist sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Aufgrund der Nutzungen des Plangebietes zur Kleintierhaltung und der nur bedingt vorkommenden Vegetationsbestände ist dieses Areal für die biologische Vielfalt ohne Belang.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Planvorhaben sieht eine vollständige Neuordnung des Areals im innerörtlichen Bereich entlang der Baustraße in Wolgast vor. Damit wird dieser Standort städtebaulich neu gestaltet und ein Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung hergestellt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Befindlichkeiten des Naturhaushaltes ergeben sich für die Schutzgüter bei Realisierung der Planvorhaben folgende Einschätzungen:

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen:

Die Neuordnung des Areals, das sich als städtebaulicher innerörtlicher Missstand darstellt, ist nur zu begrüßen, da mit den Planungen auch die umgebenden Wohnbebauungen eine qualitative Aufwertung erfahren. Durch die geplanten Wohnbebauungen wird eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen und durch moderne Wohnhäuser ergänzt.

Aufgrund der zentrennahen Lage und der verkehrs- und medienseitigen günstigen Erschließung des Plangebietes bietet der Standort günstige Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Baustraße.

Nordöstlich des Plangebietes schließt das Gelände der Beruflichen Schule des Landkreises Ostvorpommern an. Zwischenzeitlich wurde eine Sporthalle errichtet, die in größerer Entfernung nördlich an die geplanten Wohnbebauungen anschließt. Das größere Gebäude bildet zwar einen optischen Kontrast zu den zumeist eingeschossigen Wohnhäusern entlang der Baustraße, jedoch fungiert dieses Gebäude wie eine Lärmschutzwand, so dass Belastungen dieser Art durch den Schulbetrieb ausgeschlossen werden können. Eine mögliche Lärmbelastung durch die Schüler der Berufsschule, die in den Pausen die in großer Entfernung zur geplanten Wohnbebauung befindenden Freianlagen aufsuchen, ist somit nur bedingt möglich und zeitlich auf die Pausen begrenzt.

Eine Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr in der Baustraße kann weitgehend ausgeschlossen werden, da sich das geplante Baugebiet in zweiter Reihe zu den vorhandenen Wohnbebauungen entlang der Baustraße befindet und durch diese weitgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen mit der Errichtung des Wohngebietes abzeichnen.

Schutzgut Boden:

Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt. Im Plangebiet selbst ist eine Grundflächenzahl von 0,35 mit der Zulässigkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen von 50% vorgegeben. Damit sind in dem geplanten Wohngebiet Versiegelungen bis max. 52,5% der Flächen zu erwarten. Dieses bedeutet, dass wesentliche bodenökologische Funktionen in den Bereichen der Neuversiegelung vollständig verloren gehen. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen die Böden bereits stark anthropogen beeinträchtigt sind.

In der Gesamtheit sind durch Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohnbebauungen und der ausgewiesenen Verkehrsflächen 1377 m² der Böden der Plangebietsfläche vom vollständigen Funktionsverlust betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Böden des Plangebietes zwar bereits durch die Nutzungen anthropogen beeinträchtigt sind, jedoch durch die geplanten Wohnbebauungen und die Anlage der Verkehrsflächen ca. 62% der Böden der Plangebietsfläche einen vollständigen Funktionsverlust erfahren.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V als Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Verminderungen der Grundwasserneubildung sind durch die zu erwartenden Versiegelungen gemäß einer Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,35 mit einer Überschreitung der Überbauung von 50% durch Nebenanlagen die Folge. Dieses Defizit kann minimiert werden, indem das Niederschlagswasser von den Dächern aufgefangen und vor Ort versickert wird. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden dazu im Bebauungsplan getroffen.

Kontaminationen des Grundwassers können aufgrund der vorkommenden schützenden Bodenbereiche (Lehme und Tieflehme) und des hohen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad durch die geplanten Bauungen eine verminderte Grundwasseranreicherung in Bereichen des Plangebietes zu erwarten ist, die jedoch durch Versickerungen unbelasteten

Regenwassers teilweise kompensiert werden kann. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/ Luft:

Mit der Neuordnung des Areals und der Errichtung von Wohnbebauungen und Verkehrswegen sind Versiegelungen die Folge, die Veränderungen der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich des Plangebietes bedingen können. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Größenordnung können diese jedoch vernachlässigt werden, da das Klima des Plangebietes bereits durch die Umgebungsbebauungen beeinträchtigt ist.

Klimatisch bedeutsame Vegetationsstrukturen gehen durch das Planvorhaben nicht verloren, da diese nicht im Plangebiet vorkommen. Frischluftschneisen werden nicht verbaut.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Klima/ Luft nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf und stellt sich hinsichtlich des Ortsbildes als städtebaulicher Missstand dar. Somit können auch Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden. Mit der Errichtung von Wohnbebauungen wird eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen und das Wohnumfeld qualitativ aufgewertet. Mit den geplanten Maßnahmen der Begrünung, die neben Einzelpflanzungen auf den Privatgrundstücken auch strukturierte Heckeneinpflanzungen einschließen, werden gestalterische Akzente gesetzt, die das Wohnempfinden maßgeblich mitbestimmen werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen misslichen Zustandes der Plangebietsfläche mit den geplanten Wohnbebauungen und Maßnahmen zur Begrünung eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten ist und eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Um Beeinträchtigungen möglicher archäologischer Fundstätten und Bodendenkmale auszuschließen, sind Festsetzungen von Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen im Bebauungsplan zu treffen und in die Bauausführung zu übernehmen.

Schutzgut Flora/ Fauna:

Als Eingriff sind lediglich die Bebauung mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Terrassen sowie die Anlage von Verkehrsflächen zu werten, die eine vollständige Versiegelung von Böden und Biotopflächen bedingen. Betroffen sind aus naturschutzfachlicher Sicht unbedeutende Siedlungsbiotope bzw. Biotope der Verkehrsflächen.

Der Verlust der Biotope und die einhergehenden Versiegelungen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf ausgewiesen. Der Ausgleich kann vollständig in Form von strukturierten Heckenpflanzungen mit Sträuchern und Heistern im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt werden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Einzelbaumbestände (Eschen mit der Kennzeichnung 1 und 2) müssen aufgrund der Nähe zu den Baufeldern gefällt werden. Ein Erhalt ist auch aufgrund des Zustandes der Bäume nicht zu rechtfertigen. Da die Bäume mit Stammumfängen von 65 cm den Kategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V zugeordnet werden können, sind die in dem Erlass ausgewiesenen Ersatzerfordernisse bei der Beseitigung von Bäumen anzuwenden. Bei Stammumfängen von 50 cm – 150 cm ist die Kompensation im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Somit sind im Plangebiet für die zu fällenden Eschen 2 Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die sowohl standörtlich in der Planzeichnung auszuweisen sowie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festzuschreiben sind.

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden keine artenschutzrechtliche Belange berührt, da im Plangebiet keine Habitatstrukturen bzw. Nist- und Brutplätze zu schützender Tierarten vorgefunden wurden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit den Versiegelungen durch die geplanten Wohnbebauungen und Verkehrsanlagen ein Biotopverlust einhergeht, der jedoch Biotope betrifft, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Plangebietes realisiert werden. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Biologische Vielfalt

Mit den geplanten Vegetationsflächen des Siedlungsbereiches, insbesondere den Heckenpflanzungen mit reich blühenden und fruchtenden Arten, werden Möglichkeiten zur Aufwertung des Areals und zur Schaffung von wichtigen Strukturen für die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich geschaffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Biotopbestandes Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten sind. Es werden durch die Maßnahmen der Begrünung vielmehr Strukturen geschaffen, die der biologischen Vielfalt im städtischen Bereich förderlich sind.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird der Bereich als innerörtliche Störfläche bestehen bleiben und infolge der verbleibenden Nutzungen Befindlichkeiten für die angrenzenden Wohnbebauungen auslösen. Es verbleibt eine Lücke in der Siedlungsstruktur, die aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß §13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder durch Ersatz in Geld zu kompensieren.

Durch die Bündelung von Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs der durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt verbleiben im Vergleich zum vorherigen Zustand keine maßgeblichen Beeinträchtigungen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen werden getroffen:

- Die Bebauung erfolgt in Bereichen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung sind.
- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Die GRZ wird auf 0,35 festgelegt, wobei eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche mit 50% zugelassen bleiben sollte. Die Bebauungen erfolgen in den Bereichen, in denen bereits Versiegelungen vorliegen bzw. Überformungen und Beeinträchtigungen der Böden vorherrschen.

- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze und Fußwege.
- Durchgrünung des Wohngebietes mit Heckenpflanzungen und Einzelbäumen, die sowohl aus klimatisch- lufthygienischer als auch gestalterischer und naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Informationen von Bauträgern und Gemeinde an die Grundstückskäufer, die zukünftigen Gärten möglichst unter ökologischen Aspekten zu gestalten (Extensivierung der Pflege und Duldung einer gewissen „Unordnung“ im Garten, Stehen lassen von Fruchtständen an Stauden im Winter, Reisighaufen für Igel).

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO (W15) ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Vorstellungen und es erübrigen sich Diskussionen zu alternativen Standorten. An einem bereits vorbelasteten innerörtlichen Standort, der sich aufgrund der Auflassung bzw. bestehenden Nutzungen als städtebaulicher Missstand darstellt, wird ein Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung hergestellt und mit modernen Wohnbebauungen und Begrünungen aufgewertet.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbereich dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung von grünordnerischen Maßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben und die vorgesehenen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Stadt Wolgast. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungs- zeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß textlicher Festsetzung, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumenta- tion
Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen zur Pflanzung von Hecken, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumenta- tion

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

9 Zusammenfassung

Die Stadtvertretung Wolgast hat unter Abwägung der Belange des Allgemeinwohls und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 02.09.2004 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet an der Baustraße“ zugestimmt.

Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst eine Fläche von ca. 2 195 m². Derzeit wird das Areal zur Kleintierhaltung genutzt und stellt sich aufgrund des Zustandes und des fehlenden Vegetationsbestandes als Kontrast zur anschließenden Wohnbebauung und als städtebaulicher Missstand dar.

Die Planungen sehen die Errichtung von 3 Parzellen vor. Im Baufeld 1 ist auf 2 Parzellen die Errichtung von jeweils einem Einzelhaus vorgesehen. Im Baufeld 2 mit einer Parzelle besteht die Option zur Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses. Es ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO vorgesehen, welches ausschließlich dem Dauerwohnen dienen soll.

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen insbesondere zur Kleintierhaltung massiv anthropogen beeinträchtigt. Vegetationsbestand kommt nur in wenigen Bereichen des Plangebietes vor, da durch die Hühnerhaltung, durch die Nährstoffzehrung durch

flächenhafte Maispflanzungen und Verdichtungen der Böden die Entwicklung von Pflanzenbeständen stark begrenzt wird. Die Bäume des Plangebietes weisen aufgrund einer jahrelangen fehlenden Pflege und der standörtlichen Bedingungen starke Beeinträchtigungen im Habitus und Kronenstruktur auf. Gesetzlich geschützte Bäume oder Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Biotopbestand des Plangebietes ohne Relevanz.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen ist der Eingriffstatbestand gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V gegeben. Der mit den Versiegelungen durch die geplanten Bebauungen verbundene Biotopverlust wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Plangebietes durch Einzelbaumpflanzungen und strukturierte Hecken ausgeglichen werden.

Der Verlust von 2 Einzelbäumen, die den Kategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V entsprechen, ist durch 2 Ersatzpflanzungen im Plangebiet auszugleichen. Entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen erfolgten hierzu im Bebauungsplan und ermöglichen es somit, den Ersatz nachvollziehbar zu machen.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt, da sich im Plangebiet keine Nist- und Brutplätze gefährdeter Tierarten bzw. bevorzugte Habitatstrukturen befinden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandsituation keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und die Eingriffe durch Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs kompensiert werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird das Planvorhaben begrüßt, da eine Lücke in der Siedlungsstruktur und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.