

BEGRÜNDUNG ZUR

## **6. Änderung**

### **des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast**

i.V.m.

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

**September 2018**

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## **Stadt Wolgast**

## **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

### **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“**

für das Gebiet der landwirtschaftlichen Hofstelle des Hirschhofes  
nordwestlich des Ortsteiles Zarnitz, südlich des Mühlenbaches und westlich, südlich und östlich  
von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben

Auftraggeber:

**Stadt Wolgast**  
Amt Am Peenestrom  
Burgstraße 6

17328 Wolgast

Auftragnehmer:

ECO-CERT  
Planungsbüro Dr. Kuhlmann  
Sehlsdorfer Weg 3  
19399 Techentin

Telefon 038736 80 911

Telefax 038736 80 910

th.kuhlmann@eco-cert.com

Bearbeiter:

Dr. Thomas Kuhlmann  
Lajos Bihari  
Claudia Borchert

## Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.2 Planungsziele, Planungserfordernis .....	4
2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
<b>3. Erschließung.....</b>	<b>7</b>
3.1 Verkehrserschließung .....	7
3.2 Ver- und Entsorgung .....	7
3.3 Stromversorgung .....	7
3.4 Sonstige .....	7
3.5 Abfallentsorgung.....	8
<b>4. Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Gewässer- und Bodenschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Denkmalschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>8. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Hinweise.....</b>	<b>11</b>

## Planzeichnung

**besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

## Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### 1. Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 i.V.m. § 5 BauGB.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und den Vollzug der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- e) Raumordnungsgesetz (ROG) vom Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

### 2. Städtebauliche Planung

#### 2.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadtvertretung Wolgast hat in der Sitzung am 11.09.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser gilt z.Zt. in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.07.2003 unter Berücksichtigung der seit dem 26.03.2004 wirksamen 1. Änderung.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Gegenüberstellung der bisherigen (nachrichtliche Darstellung) sowie der geänderten Darstellung (Planzeichnung) im Maßstab 1 : 2.500 gekennzeichnet.

Er umfasst Teilflächen der Flurstücke:

Ortsteil:	Hohendorf
Gemarkung:	Hohendorf
Flur:	2
Flurstück:	327 (Teilstück), 329/1, 329/2, 330/1, 330/2 sowie 330/3

Die **Gesamtfläche** des Geltungsbereiches beträgt:

Flächengröße: **ca. 24.280 m<sup>2</sup>**

## Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung, der Hofstelle des Hirschhofes, geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich eine Scheune, die als Berge-  
raum genutzt wurde sowie ein Stallgebäude, das der Tierhaltung diente. Weiter nördlich befindet sich das  
Wohngebäude im Bestand. Dieses ist von Grünstrukturen in Form von Haus- und Obstgärten, Siedlungs-  
gehölzen und einer älteren Parkanlage in Nähe des Mühlenbaches umgeben.

Das Grundstück im Geltungsbereich wurde bisher überwiegend - wie im Flächennutzungsplan ausgewie-  
sen - als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) genutzt. Das vorhandene Wohnhaus  
(Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten) dient dem allgemeinen Dauerwohnen und ist seit seiner Errich-  
tung bzw. dem Umbau ständig bewohnt.

Außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ge-  
biet begrenzt:

- im Norden: durch den gehölzumsäumten Mühlenbach, Flächen für Wald,
- im Osten: Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: Flächen für die Landwirtschaft.

## 2.2 Planungsziele, Planungserfordernis

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß  
§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet. Mit der Planänderung soll die Errich-  
tung und der Betrieb eines Jagdtourismuszentrums planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Parallelver-  
fahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Wolgast hierfür den B-Plan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof –  
südlich des Mühlenbaches“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die Umsetzung eines Vorhabens her-  
gestellt werden soll, dass eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von  
Jägern und Jagdgästen und Dauerwohnen (allgemeines Dauerwohnen in einem Bestandswohnhaus und  
betriebsbedingtes Wohnen in einem zusätzlichen Wohngebäude) sowie nicht störendes Gewerbe mit einer  
Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen unter  
Nutzung der vorhandenen Bausubstanz beinhaltet. Die Zulassung von allgemeinem Dauerwohnen be-  
schränkt sich auf das Wohnhaus im Bestand, dem eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 4  
WE (Wohneinheiten) vom 15.04.1998 (Az. 08556-97) sowie in Ergänzung die Änderungsgenehmigung  
zum Anbau von 2 Balkonen vom 03.05.200 (Az. 00839-00-13) zugrunde liegt. Die Planungen sichern so-  
mit den Bestand und sehen keine Änderung der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus vor. Die Zulassung  
von betriebsbedingtem Wohnen ist auf den vom Vorhaben erzeugten Bedarf ausgerichtet und auf die  
Errichtung einer Betriebswohnung in einem Gebäude, dass dieser Nutzung dient, beschränkt und damit  
angemessen.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Der Flächennutzungsplan, hier als Teilplan für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf, stellt für das Stadtgebiet innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen (zu dem das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf seit 1. Januar 2012 mit der Eingemeindung zählt) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Wolgast und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem Flächennutzungsplan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen Einfluss nehmen will.

Die Herstellung des für das Vorhaben Jagdtourismus erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt voraus, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

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).

Grundlage der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ist die Planungsanzeige mit topographischer Karte, mit kenntlich gemachtem Geltungsbereich, der Beschreibung der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung und möglicher Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale, insbesondere durch Flächenneuversiegelung und der zu erwartenden Zunahme des Besucherverkehrs.

## **2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### ***Raumordnung und Landesplanung***

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) vorgegeben.

Das Plangebiet südwestlich von Hohendorf liegt im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbaasis, laut den Kartendarstellungen M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP VP im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwasser. Die Programmsätze für die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1 und 5) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 24.11.2017 wurde festgestellt, dass die Entwicklung von Infrastrukturen für Jagdgäste in einem Tourismusentwicklungsraum aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich dazu geeignet ist, das touristische Angebot der Region gemäß Programmsatz 3.1.3 (6) RREP VP zu stärken.

Mit Schreiben vom 22.05.2018 wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Mit Schreiben vom 20.07.2018 wird die raumordnerische Zustimmung aufrechterhalten.

### ***Fachplanungen, Schutzgebiete und Schutzobjekte***

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP, 1. Fortschreibung 2009) wird das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in ausgewiesene Biotopverbundsysteme einbezogen bzw. liegt nicht in Bereichen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Von Bedeutung im Sinne des Naturschutzes (einschließlich des Gebiets-, Biotop- und Artenschutzes) sind das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Buddenhagener Moore“, das ca. 150 m entfernt liegt sowie die in ca. 1,8 km Entfernung nächstgelegenen GGB- und SPA-Gebiete der Natura-2000-Schutzgebietskulisse im Bereich des Peenestroms, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und das Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“.

Das Plangebiet zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 sind zu beachten.

## **2.4 Planungsalternativen**

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 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 (jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## **Auswirkungen**

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Bodennutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet erwarten ließen. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Landesstraße L 26 über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen genutzt. Die Befahrmöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a. ist gegeben.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die weitere Erschließung der Anlage wird gesichert über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Darin eingeschlossen sind die Systeme:

- der Trinkwasserversorgung,
- die Abwasserentsorgung,
- die Energieversorgung über den öffentlichen Versorgungsträger.

Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

### **3.3 Stromversorgung**

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Versorgung erfolgt von der außerhalb des Gebietes, östlich des Plangeltungsbereiches der 6. F-Planänderung betriebenen Transformatorenstation. Zu dieser führt aus östlicher Richtung eine oberirdische 20 KV-Leitung. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Erdkabel der E.DIS AG.

Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

### **3.4 Sonstige**

Die telekommunikative Erschließung kann über die entsprechenden Träger sichergestellt werden. Bei weiteren Planungen sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen zu berücksichtigen.

Leitungen anderer Versorgungsträger sind nicht vorhanden.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bzw. im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzungen durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald als öffentlich-rechtlicher Versorgungsträger. Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

## **4. Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft**

### ***Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB***

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen werden.

Erforderliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 begründet und festgelegt. Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 ein.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, werden Eingriffstatbestände weitgehend vermieden bzw. auf das zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Ziele bei sparsamem Umgang von Grund und Boden erforderliche Maß reduziert. Der Kompensationsbedarf für die Biotopbeseitigung durch zusätzliche Flächenversiegelung, mögliche Gehölzverluste und die zu erwartenden Funktionsverluste von Biotopen ist gering und entsteht im wesentlichen aufgrund der Überprägung bereits vorbelasteter und ökologisch geringwertiger Acker- und Siedlungsrandstrukturen. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde für das dargestellte Baugebiet SO der Kompensationsbedarf ermittelt. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationserfordernisses kann durch Heckenpflanzungen und Errichtung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Gleichzeitig können damit multifunktional Beeinträchtigungen des optischen Beziehungsgefüges (Landschaftsbild) minimiert werden.

Ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes ist zum Erhalt festgesetzt worden. Baumfällungen und natürlich absterbende Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen.

Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope/geschützter Biotope werden ausgeschlossen.

Da die Plangeltungsbereiche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32 und die hier zulässigen Eingriffe identisch sind, werden keine weiteren Festsetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen den Darstellungen der Flächen-nutzungsplanänderung nicht entgegen:

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt, der als Anlage beigefügtes Fachgutachten Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast ist. Im Ergebnisse der artenschutzrechtli-chen Betrachtungen der verbindlichen Bauleitplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben sowie bei deren Betrieb für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. Das Erfordernis von Alternativprüfungen wurde nicht festgestellt. Es bestehen keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prü-fung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maß-nahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

### **Schutzgebiete**

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 Abstandsgegebenheiten ist davon auszugehen, dass weder mit dem im Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwir-ken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräu-me) besteht. Eine langfristige vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten im Vo-gelschutzgebiet und in dem mit ihm im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Gebiet von ge-meinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist nicht zu besorgen.

## **5. Gewässer- und Bodenschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit was-sergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

## **6. Immissionsschutz**

Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) nach Ziffer 6.1 geforderten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

## **7. Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bekannte Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale muss daher auch im Plangebiet mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## 8. Städtebauliche Daten

### Tab. 1: Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche 6. Änderung Flächennutzungsplan:</b>	<b>24.280 m<sup>2</sup></b>
<b>- Sonstiges Sondergebiet, gesamt:</b>	<b>24.280 m<sup>2</sup></b>

## 9. Hinweise

### Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 07.05.2018

#### Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Abfallwirtschaft

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung-AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW-VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBI. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten. Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig. Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

## **Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 07.05.2018**

### **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Bodenschutz**

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

## **Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.06.2018 und vom 16.08.2018**

### **SG Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für "normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später z.B. als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen. Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenbaubehörde des LK Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 STVO zu beantragen. Dem Antrag ist eine entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass:

- die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
- eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

### **Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 25.04.2018**

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 04.05.2018**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

### **Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung- Festland Wolgast vom 23.05.2018**

Das Bauvorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III, aber außerhalb des Bereiches, in dem der Zweckverband öffentliche Einrichtungen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung betreibt. Die bedarfsgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt daher dem Grundstückseigentümer. Der Grundstückseigentümer hat auch dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bewirtschaftung des Grundstücks keine Handlungen vorgenommen werden, die eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zur Folge haben. Insbesondere betrifft das den Betrieb der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage sowie die ordnungsgemäße und den Vorschriften entsprechende Entsorgung aller Reststoffe der Wildbe- und -verarbeitung.

Der Zweckverband stimmt dem Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone III zu.

**Begründung**

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am *12.11.2018* .....

Ausgefertigt am *04.12.2018* .....

.....  
Der Bürgermeister *Stefan Weigler*  
(Unterschrift und Siegel) *Bürgermeister*



## **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, zur

zur **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“**

Stand:

September 2018

---

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Umweltqualitätsziele, die für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Untersuchungsraum .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandserfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Standort, Nutzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Schutzgüter .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Schutzgebiete, -objekte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Schutzgüter .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Risiken.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Ausmaß von Beeinträchtigungen.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen.</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

## **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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ durchgeführten Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und enthält eine Bestandsaufnahme der Umweltsituation, sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Er bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt Wolgast. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein an erkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung soll in gleichzeitigen oder nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Stadt Wolgast stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ auf. Die Umweltprüfung hierzu hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung, die auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation beinhaltet, zu erwarten sind.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 32 wird nachfolgend wiedergegeben.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet. Mit der Planänderung soll die Errichtung und der Betrieb eines Jagdtourismuszentrums planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Wolgast hierfür den B-Plan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die Umsetzung eines Vorhabens hergestellt werden soll, dass eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von Jägern und Jagdgästen und Dauerwohnen (allgemeines Dauerwohnen in einem Bestandswohnhaus und betriebsbedingtes Wohnen in einem zusätzlichen Wohngebäude) sowie nicht störendes Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen unter weitgehender Nutzung der vorhandenen Bausubstanz beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan, hier als Teilplan für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf, stellt für das Stadtgebiet innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen (zu dem das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf seit 1. Januar 2012 mit der Eingemeindung zählt) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Wolgast und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Pla-

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

nungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem Flächennutzungsplan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen Einfluss nehmen will.

Die Herstellung des für das Vorhaben Jagdtourismus erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt voraus, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

**1.2 Umweltqualitätsziele, die für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind**

Die Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden, sind zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt nach dem Prinzip der Wirkungsanalyse und der sich ergebenden ökologischen Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.

Folgende Umweltqualitätsziele sind dabei von Bedeutung:

- 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

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

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).

### **1.3 Untersuchungsraum**

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Untersuchungsraum schutzgutbezogen festgelegt und für die Schutzgüter Wasser, Boden/Fläche, Klima/Luft, Flora sowie Kultur-/Sachgüter auf den Bereich des auszuweisenden Baugebietes SO im Plangeltungsbereich beschränkt. Für die Schutzgüter Mensch, Fauna und Landschaftsbild waren Auswirkungen der Planung innerhalb der jeweiligen Wirkräume zu betrachten.

## **2. Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandserfassung**

#### **2.1.1 Standort, Nutzungen**

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 Gehölzumsäumte 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, die teilweise dem Schutzstatus nach §§ 18 und 20 NatSchAG M-V unterliegen, Teilflächen im Süden, Westen und Nordosten werden derzeit noch als Acker bewirtschaftet.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

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.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP, 1. Fortschreibung 2009) wird das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in ausgewiesene Biotopverbundsysteme einbezogen bzw. liegt nicht in Bereichen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

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

### **2.1.2 Schutzgüter**

#### ***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. Geschützte Biotope im Umfeld befinden sich außerhalb des vom Plangebiet ausgehenden Raumes mit beeinträchtigender Wirkung.

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 Röhrichstandorte bieten aus avifaunistischer Sicht gute potentielle Lebensraummöglichkeiten.

Ausgeprägte tradierte Wanderkorridore von Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die unmittelbaren Vorhabenflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Habitat für Reptilien untersucht. Vorkommen von Zauneidechse konnten nicht festgestellt werden. Fledermausvorkommen wurden zwar gegenwärtig nicht registriert, das Vorkommen verschiedener Fledermausarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatvoraussetzungen potentiell nicht auszuschließen.

Ausführungen zum potentiellen Bestand besonders und streng geschützter Arten sind im Artenschutzbeitrag (AFB) enthalten, mit dem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 die spezielle artenschutzfachliche Prüfung erfolgt und dessen Ergebnisse auf das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes übertragbar sind.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

Das Vorkommen und bei Verwirklichung der Planung die Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten der Tierartengruppen der Fledermäuse (insbesondere Breitflügelfledermaus) sowie der europäischen Vogelarten (wie Bachstelze, Bluthänfling, Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Arten der Nistgilde der Bodenbrüter in Säumen und Gehölzen sowie ihren Rändern und auch Arten der Nistgilde der Gehölzfreibrüter) konnte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, werden wirksame und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erarbeitet, deren Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung als Festsetzungen zum B-Plan Nr. 32 eingehen.

***Boden/Fläche***

*Böden* von besonderer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Den Oberboden im Plangebiet bildeten ursprünglich Sand-/Kies-/Lehm- Braunerde/Parabraunerde-Bodengesellschaften, die sich durch Verwitterung und Bearbeitung aus den sandigen bis lehmigen Substraten entwickelten. 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 mit einem geringen Gefährdungspotential gegenüber Bodenkontamination auf.

Bei den von der Planung betroffenen Flächen, die einem zusätzlichen Flächenverbrauch durch Überbauung und Neuversiegelung unterliegen, handelt es sich vordergründig um bereits bebaute und befestigte Siedlungsflächen (Bereiche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle) sowie um Randbereiche, die gegenwärtig landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt werden. Flächen, im Sinne einer besonderen Bedeutung sind nicht betroffen.

***Grund- und Oberflächenwasser***

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. 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.

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. 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 auszuschließen. Der Mühlenbach, das Kleingewässer und die Feuchtbiotope im Umfeld sind sowohl als Biotope als auch als Gewässer nach derzeitigem Ermessen keinen erheblichen Gefährdungspotential in Auswirkung der Planvorhaben ausgesetzt.

***Klima/Luft***

Der Raum am und unmittelbar um das ausgewiesene Gebiet 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 bei den anstehenden anthropogen vorbelasteten Flächen als gering be-

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

wertet. 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. Diese üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus.

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.

### ***Landschaftsbild***

Das Plangebiet selbst weist gegenwärtig keine hervorgehobenen landschaftsbildgebundenen Funktionen auf.

Mit der bestehenden Bebauung, den bestehenden 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 besonderer Wertigkeit.

### ***Menschen, menschliche Gesundheit***

Im Plangebiet herrschen durch die unmittelbare Lage im Ostseevorland in walddreichem 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, die zudem einen hohen Bestand an jagdbaren Wild aufweist, gute Voraussetzungen für das Wohnen, die örtliche Naherholung und auch die überörtliche/überregionale Erholung.

### ***Kultur- und Sachgüter***

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, stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche.

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

## **2.1.3 Schutzgebiete, -objekte**

### ***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.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

Aufgrund der räumlichen Entfernung (Abstandsgegebenheiten) zum Plangebiet und der Vorhabensspezifik (Geringfügigkeit der Fernwirkungen) der im Plangebiet vorgesehenen SO-Nutzung mit der Zweckbestimmung Jagdtourismus 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) aufgrund der plangegenständlichen Sondergebietsausweisung nicht zu besorgen.

***Nationale Schutzgebiete***

Schutzziele von NSG und LSG sind nicht betroffen. Vom Plangebiet gemäß der Nutzungsfestsetzung ausgehende beeinträchtigende Wirkungen sind hier mit Sicherheit auszuschließen.

Die geschützten Biotope (§§ 18 und 20 NatSchAG M-V) im Plangebiet werden auf Planungsebene des B-Planes Nr. 32 per Festsetzungen zum Erhalt bestimmt.

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).

***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.

**2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**2.2.1 Schutzgüter**

***Menschliche Gesundheit***

Eine Erhöhung von Lärm - und Geruchsimmissionen ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

***Flora***

Zulässige Nutzungen sind mit zusätzlichen Flächenneuversiegelungen verbunden, wobei jedoch keine hochwertigen Biotope überprägt werden. Höherwertige Biotope bzw. geschützte Biotope können erhalten bleiben. Flächen für eingriffsrelevant erforderliche Kompensationsmaßnahmen stehen im Plangebiet ausreichend zur Verfügung.

Eingriffsrelevant abzusehende Verluste/Rodungen von Gehölzbeständen beschränken sich auf relativ kleine Flächen der Siedlungsgehölze, die ebenfalls ausgeglichen werden können. Baumfällungen und der Ersatz von natürlich abgehenden Bäumen unterliegen den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses M-V (2007).

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

Art und Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 32 auf der Grundlage einer vorhabenkonkreten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

***Fauna, Artenschutz***

Die Wirkungen des Vorhabens bergen Konfliktpotenzial für die Vogelarten, welche auf Grund ihrer Ansprüche an ein Bruthabitat des Plangebietes als Brutvogel gebunden sind. Im Planbereich sind dies jedoch ausschließlich Allerweltarten der Säume, Gebüsch- und Gehölze. Sie können baubedingt während der Bauaufreimung beeinträchtigt werden.

Bei Abriss-, Umbau-, oder Erweiterungsarbeiten von Gebäuden oder Veränderung der Außenfassade können potentiell Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten betroffen sein.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen, wie eine Bauzeitenregelung und die Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten erforderlich. Diese Maßnahmen berühren zwar keine Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes, sind bei der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes Nr. 32 jedoch verbindlich zu beachten. Im Einzelnen werden die erforderlichen Maßnahmen unter Abschnitt 2.3 benannt.

Für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden nach Festlegung und Umsetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst.

Es verbleiben keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

***Klima***

Der erforderliche Verlust von Gehölzen ist aufgrund der geringen Größe/Anzahl irrelevant hinsichtlich des Sauerstoffproduktions- und Staubbindungspotenzials. Der Gehölzverlust kann zudem durch Neuanpflanzungen vor Ort kompensiert werden.

***Boden/ Wasser***

Versiegelungen verursachen eingriffsrelevante Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die jedoch im Plangebiet kompensiert werden können. Wertvolle Böden sind nicht betroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser von Gebäuden kann vor Ort versickert werden, der Grundwasserhaushalt wird nicht gestört.

***Landschaftsbild / Kultur- und Sachgüter***

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die bestehende Fläche von allen Sichtverbindungen durch vorhandene natürliche Strukturelemente verdeckt wird und sich zudem mit den geplanten Vorhaben, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden, der städtebauliche Zustand erwartungsgemäß verbessern wird.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Zum Verhalten beim Antreffen von Bodendenkmalen wird in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert hingewiesen.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

### 2.2.2 Risiken

#### *Zerschneidungseffekte*

Im Plangebiet werden überwiegend bereits baulich genutzte Flächen beansprucht. Großflächige unzerschnittene Räume bzw. landschaftliche Freiraumfunktionen sind nicht betroffen.

#### *Umgang mit Schadstoffen/wassergefährdenden Stoffen*

Im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet erfolgt kein Umgang mit Schadstoffen und wassergefährdenden Stoffen, von denen eine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und Umwelt ausgehen könnte. Schwebende Prozesse und laufende chemische Reaktionen sind nicht gegeben.

#### *Unfallrisiken*

Unfallrisiken insbesondere in Hinsicht auf die im geplanten Verarbeitungsbetrieb von Wildfleisch verwendeten Technologien sind bei Aufrechterhaltung einer guten fachlichen Praxis äußerst gering. Diese Risiken werden durch die Verwendung technischer Anlagen gemäß dem Stand der Technik reduziert.

#### *Klimaschutz*

Nachhaltige Klimaauswirkungen sind auszuschließen. Im Rahmen des nachgeordneten verbindlichen Bauleitverfahrens zum B-Plan Nr. 32 werden Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien, durch Installation von Solaranlagen auf den Dach- bzw. an den Seitenflächen der Gebäude, als wirksamer Beitrag zum Klimaschutz, nicht ausgeschlossen.

### 2.2.3 Ausmaß von Beeinträchtigungen

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

Zu erwartenden nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von zusätzlichen Flächenversiegelung/-teilversiegelung, Gehölzverlusten und Funktionsverlusten von Biotopen können vor Ort kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht relevant.

Veränderungen des Landschaftsbildes sind unerheblich. Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Es gilt zu beachten, dass die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung/-teilversiegelung aus naturschutzfachlicher Sicht zwar erheblich, jedoch kompensierbar sind bzw. ausschließlich bereits stark bis mäßig vorbelastete Flächen betroffen sind. Art und Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Eingriffsregelung im nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 32 festgesetzt.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

**2.2.4 Entwicklungsprognose 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 gegenwärtigen Nutzung nicht zu erwarten.

**2.3 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Festsetzungen zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltwirkungen nicht erforderlich.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32 wurden als Festsetzungen aufgenommen:

***Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG***

- ***Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten***  
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandaufnahme des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren.  
Die Ergebnisse dieser Bestanderfassung sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs.1 BNatSchG) ist aufzunehmen.
- ***Bauzeitenregelung zum Schutz vor Allerweltarten der Wälder, Gebüsche und Gehölze***  
Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutsaison von Vögeln (§ 39 Abs. 5 BNatSchG - Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Folgejahres) unter Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung auszuführen.

***Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen***

- ***Anpflanzungen von 3-reihigen Hecken*** auf jeweils 65 m Länge mit mindestens 7,5 m Breite an der Südseite und an der Nordostseite des Plangebietes mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Gesamtfläche 980 m<sup>2</sup>),
- ***Errichtung einer Streuobstwiese*** auf mindestens 2.300 m<sup>2</sup> Fläche,
- ***Ersatz bei Baumfällungen*** gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007)

***Regelungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, einschließlich deren Ersatz bei natürlichem Abgang***

Auf folgende ***allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*** wird hingewiesen: Maßnahme zur ***Eingriffsminimierung*** ist bereits ***bei der Standortwahl*** berücksichtigt worden:

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

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

*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.

## **2.4 Planungsalternativen**

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 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 (jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht. Die Prüfung von Planungsalternativen, aufgrund zu erwartender erheblicher Umweltbelastungen, ist nicht erforderlich, da diese nicht prognostiziert wurden.

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

**3. Zusätzliche Angaben**

**3.1 Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes erfolgte unter Verwendung:

STADT WOLGAST (2018): Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast. Stand: September 2018.

Zur Analyse der artenschutzfachlichen Belange wurde der Artenschutzfachbeitrag (AFB) aus dem Verfahren zum B-Plan Nr. 32 verwendet:

ECO-CERT (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast am Standort Hohendorf / LK Vorpommern-Greifswald. Techentin. Stand 06/2018

Bei der Bestandsbeschreibung Flora/Fauna wurde verwendet:

ECO-CERT (2017): 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. Techentin. Stand: Dezember 2017, ergänzt *September* 2018.

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 im Rahmen des B-Planes Nr. 32 erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

**3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen**

Die 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 dort festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf außer der Herstellung und dauerhaften Pflege keiner weiteren Überwachung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich.

**3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet. Die vorbereitende Planung sieht die Errichtung und den Betrieb eines Jagdtourismuszentrums vor. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Wolgast hierfür den B-Plan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die Umsetzung eines Vorhabens hergestellt werden soll, dass eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von Jägern und Jagdgästen und Dauerwohnen (allgemeines Dauerwohnen in einem Bestandswohnhaus und betriebsbedingtes Wohnen in einem zusätzlichen Wohngebäude) sowie nicht störendes Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen unter weitgehender Nutzung der vorhandenen Bausubstanz beinhaltet.

Es 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 bei Einhaltung und Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Die Wirkungen des vorbereiteten Planvorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung betroffen. Das Plangebiet zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden vom Baugebiet nicht ausgehen.

Die mit der Baugebietsausweisung vorbereiteten und zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als ausgleichbar oder ersetzbar beurteilt. Geeignete Flächen zur Umsetzung erforderlicher naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches ausreichend vorhanden.

Wolgast, ..... 28.02.2019 .....

Der Bürgermeister



Stefan Weigler  
Bürgermeister

