



Übersichtsplan (o.M.)

# Begründung

zur

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans

### der Stadt Wolgast

Landkreis Ostvorpommern

betreffend das Stadtgebiet Wolgast in den Bereichen Wilhelmstraße/Bleichstraße, Bahnhofstraße/An den Anlagen, Bahnhofstraße/Höhe Kapitänsweg, Baustraße/Puschkinstraße, Platz der Jugend, Katharinenberg/Dreilindengrund, ehem. Stallanlagen nordöstl. des Weidehofes, Gleistrasse zw. Schiffbauerdamm und Am Kai, Schanzberg/Lawinscher Hof/Zieseberg, Bahngleis/B111 Mahlzow, Ortsausgang Mahlzow, Netzebänder Straße, Kreuzung Greifswalder Straße/Tannenweg und weitere

Wolgast,

\_\_\_\_\_  
Weigler, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

01.09.2010

ausgefertigt am:

12.01.2010

**Inhalt**

Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
I.2. Vorgaben übergeordneter Planungen: .....	4
I.3. Planungsinhalt / Darstellungen des F-Plans .....	8
I.4. Verkehrliche Erschließung .....	13
I.5. Stadttechnische Erschließung .....	14
I.6. Grünflächen, Natura 2000-Gebiete, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.....	14
I.7. Flächenbilanz .....	17
Teil II. Umweltbericht	18
II.1. Einleitung .....	18
II.1.1. Anlass und Aufgabenstellung .....	18
II.1.2. Methodik der Umweltprüfung .....	18
II.1.3. Untersuchungsraum .....	18
II.2. Planerische und gesetzliche Grundlagen.....	18
II.2.1. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern.....	18
II.2.2. Inhalt und Ziele der 3. Änderung des F-Plans .....	19
II.3. Umweltauswirkungen.....	19
II.3.1. Boden/ Relief.....	19
II.3.2. Wasser.....	20
II.3.3. Klima, Luft.....	22
II.3.4. Arten und Lebensgemeinschaften.....	23
II.3.5. Schutzgebiete .....	25
II.3.6. Landschaftsbild.....	25
II.3.7. Mensch und Gesundheit.....	26
II.3.8. Kultur- und Sachgüter .....	27
II.4. Zusätzliche Angaben.....	28
II.5. Zusammenfassung .....	29
Tab. 1: Eingriffswirkungen aufgrund der 3. Änderung des F-Plans, überschlägiger Kompensationsbedarf <sup>31</sup>	
Tab. 2: Bestimmung des Mindestumfangs der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Varianten A , B)	31
Anlage zur Umweltprüfung der 3. Änderung des F-Plans Wolgast	33

## Teil I. Planbegründung

---

### I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

#### Planungsanlass, Planungsziele:

Der Flächennutzungsplan Wolgast ist seit dem 27.10.1998 wirksam. Er gilt z.Zt. in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2003 unter Berücksichtigung der seit dem 23.03.2006 wirksamen 2. Änderung.

In einer 20-jährigen Epoche der Anpassung der Stadtentwicklung an marktwirtschaftliche Strukturen mit gravierenden Veränderungen der siedlungsbildenden Faktoren erfolgten in den zurückliegenden Jahren z.T. sehr tiefgreifende städtebauliche Veränderungen - sowohl in der gewerblichen Entwicklung als auch im Wohnungsbausektor, in der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und in der Infrastrukturentwicklung.

Dabei ist einzuschätzen, dass wesentliche Weichenstellungen wie die Ausstattung mit gewerblichen Flächen unterschiedlicher Standortqualitäten, die Entwicklung von Wohnbauflächen für verschiedene Bedarfssegmente oder die Sanierung und Konsolidierung der Innenstadtlagen und sonstigen Bestandsgebiete gelungen sind. Die Führung des überörtlichen Kfz-Verkehrs wurde hinsichtlich der Leichtigkeit des Verkehrsflusses als auch der Verringerung von Störwirkungen verbessert, jedoch ohne eine nachhaltige Umgehungslösung. Der Schienenverkehr auf die Insel Usedom wurde mit der festen Querung des Peenestroms durchgängig gestaltet. Die Voraussetzungen für den Schiffsverkehr wurden mit Liegeplatzausbauten, Verladekapazitäten und Fahrwasservertiefungen erheblich verbessert.

Im Ergebnis der Erarbeitung und Fortschreibung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (2002, 2005) und einer Erfassung und lfd. Beobachtung wichtiger Kennziffern der Stadtentwicklung erfolgte grundsätzlich eine Neuorientierung in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Der Schwerpunkt wird seither verstärkt auf die Konsolidierung sowie teilweise den Rückbau und die Aufwertung bestehender städtischer Strukturen ausgerichtet. Daraus ergeben sich z.T. Korrekturen, die im Flächennutzungsplan darzustellen sind.

Die langjährigen Bemühungen der Stadt und insbesondere des Landes als Baulastträger der Bundesstraße 111 zur Planung einer Ortsumgehung mündeten inzwischen in einer Linienbestimmung für eine südliche Umgehungsstrasse. Die Planung befindet sich z.Zt. im Entwurfsstadium, auf dessen Grundlage dann ein Planfeststellungsverfahren erfolgen wird. Die neue Straßentrasse und ihre Auswirkungen auf das örtliche Verkehrssystem sowie auf die geplante Flächennutzung sind im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen.

#### Planungserfordernis:

Der F-Plan stellt für das gesamte Stadtgebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) 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 F-Plan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen reagieren will.

Ein Planungserfordernis ergibt sich dafür zunächst aus der nachrichtlich zu übernehmenden Ortsumgehungsstrasse, die nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens und mit der am 23.11.2004 bestätigten Linienbestimmung nach § 2 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes eine erste Rechtsgrundlage erhielt. Aus der Trasse ergeben sich Änderungen des bisherigen Flächennutzungskonzeptes, die ebenfalls in die den F-Plan aufzunehmen sind.

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§§ 8, 12 BauGB) zu entwickeln (Programmierungsfunktion gem. § 8 (2) BauGB). Die entsprechenden Darstellungen des F-Plans sind also eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung der Stadt.

Ein nächstes Planungserfordernis für die 3. Änderung des F-Plans besteht deshalb insoweit, als dass Entwicklungsabsichten, die gegenüber dem bisherigen Plankonzept geändert bzw. ergänzt wurden, im Flächennutzungsplan vorzubereiten sind bzw. zumindest im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen sind. Die Planänderung dient in diesem Zusammenhang insbesondere der Herstellung des vorbereitenden Planungsrechts für ein touristisches Service- und Informationszentrum, für eine Fläche, die der Freizeitgestaltung und Erholung (Ferienhäuser, Campingplatz) dienen soll und für eine gewerbliche Nachnutzung eines Altstandortes an der Bahnhofstraße sowie der Prüfung der Ausweisung eines Wohnbaustandort an der Bahnhofstraße (Parkplatz An den Anlagen)

In den Bereichen Baustraße, Wilhelmstraße/Bleichstraße und Platz der Jugend erfolgt eine Anpassung der Entwicklungsabsichten an städtebauliche Erfordernisse und an die aktuelle Bedarfssituation, die ebenfalls im Gesamtkonzept der Flächennutzung abzubilden ist.

#### **Rechtsgrundlagen:**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466);
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

#### **Aufstellungsverfahren:**

Die 3. FNP-Änderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 24.09.2008 eingeleitet.

Die Öffentlichkeit wurde vom 29.04.2009 bis zum 13.05.2009 nach § 3 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2009.

Der Entwurf der 3. Änderung des F-Plans und der Untersuchungsumfang zur Umweltprüfung wurden am 01.02.2010 durch die Stadtvertretung gebilligt.

Der Planentwurf wurde nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 01.03.10 bis zum 01.04.10 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden/TöB mit Schreiben vom 16.02.2010 nach § 4 (2) BauGB beteiligt (Fristsetzung 1 Monat).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 01.09.2010 durch die Stadtvertretung beschlossen. Sie wurde am 15.12.2010 durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Nach Erfüllung der Genehmigungsaufgaben und unter Beachtung der Hinweise zur Genehmigung erfolgt am 14.01.2011 die amtliche Bekanntmachung der 3. Änderung des FNP Wolgast; sie wird damit mit Ablauf des 14.01.2011 wirksam.

## **I.2. Vorgaben übergeordneter Planungen:**

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

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) festgesetzt. Im laufenden Verfahren zur Neuauflistung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) wurde nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.10.2008 und Beschluss der Verbandsversammlung vom 02.07.2009 der abschließende Planentwurf zum Rechtssetzungsverfahren an die Landesregierung übergeben.

Nach den Plansätzen des Kapitels 4 des RREP-Entwurfs soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen soll dabei schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte konzentriert werden; vorrangig sind dabei Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht zu ziehen.

Das Stadtgebiet liegt nach der Karte der raumordnerischen Festlegungen (M 1: 100.000) in einem Tourismusentwicklungsraum. Hier werden unter Nutzung der spezifischen örtlichen Potenziale vorrangig eine qualitative Entwicklung und die Ergänzung ganzjährig nutzbarer Angebote zur Entlastung und Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Hauptferienorte in den Tourismusschwerpunkträumen angestrebt.

Die Rolle ausgewogener Tourismusangebote als Erwerbsmöglichkeit für die Bevölkerung und Einnahmequellen für die Gemeinden wird unterstrichen. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll dabei möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote und vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (RREP-Entwurf, Kap. 3.1.3). Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit den bebauten Ortslagen errichtet werden und sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen sowie gut erreichbar

sein (Kap. 4.3.3). An der Peene (und anderen geeigneten Flussabschnitten) soll eine touristische Infrastruktur für das Wasserwandern mit Ruder-, Paddel- und Motorbooten geschaffen werden (Kap. 5.2).

Raumordnerische Vorrang- oder Vorsorgegebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege werden von den Planungszielen der FNP-Änderung nicht berührt.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP), auf dessen fachlicher Grundlage die Fortschreibung der natur- und freiraumbezogenen Ziele der Raumordnung im Rahmen des RREP (s.o.) erfolgt, wird das Plangebiet dabei nicht in ausgewiesene Biotopverbundstrukturen einbezogen. Es liegt auch außerhalb von Vorschlagsflächen zur vordringlichen Regeneration nach dem GLRP oder für sonstige Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft. Das Stadtgebiet grenzt jedoch im Norden, Osten und Süden an Flächen des großräumigen Biotopverbundes und der aktuellen Gebietskulisse Natura 2000 (FFH, SPA).

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept:

In dem 2002 erstmals beschlossenen und 2005 fortgeschriebenen ISEK die werden Leitlinien der Wolgaster Stadtentwicklung begründet und Maßnahmeschwerpunkte für einzelne Stadtgebiete festgelegt. Die Priorität wird dabei auf die Gebiete Altstadt als Erhaltungsgebiet und Wolgast Nord als Umstrukturierungsgebiet gelegt. Die Leitlinien der Stadtentwicklung beinhalten folgende Zielvorstellungen:

- Wohnstandort mit guter Arbeitsmarktsituation und attraktiven Angeboten der sozialen und Freizeitinfrastruktur
  - qualitätsvoller Wohnstandort mit vielseitiger Gemeinbedarfsausstattung
  - leistungsfähiges, liebenswertes Stadtzentrum mit attraktiver Fußgängerzone, Markttradition
  - regional wirksame Freizeitangebote
  - Verbesserung der Sportstätten-situation / Sportforum
  - Entwicklung nachfragegerechter und kostengünstiger innerstädtischer EFH-Baugebiete gegen Konkurrenzstandorte im Umland (Bereiche Backofentritt, Bauwiek), vorausschauende Baulandpolitik der Stadt
  - Umsetzung der Leerstandsproblematik in städtebaulich und infrastrukturell attraktive Wohnstandorte (Wolgast Nord, Wolgast Süd)
- Touristisches Kleinod für Naherholer und auswärtige Gäste
  - Witterungsunabhängige Tourismusangebote, Qualifizierung als Standort im touristischen „Hinterland“
  - Entwicklung des maritimen Tourismus (Flussschiffahrt, Wassersport- und Yachttourismus)
  - Entwicklung Beherbergungsgewerbe
  - Präsenz kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten
- Attraktive Verkehrsinfrastruktur
  - Gute innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindungen
  - stadtnahe Verlagerung des Durchgangsverkehrs
  - gute Einbindung der UBB in die Stadt (Verbesserung durch Bhf. Altstadt)
  - Behebung des innerstädtischen Parkraumdefizits, wohnortnahe Parkstände
- Vielfältige gewerbliche Wirtschaft mit guten Standortbedingungen
  - Weiterentwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, schnelle Befriedigung von Ansiedlungsinteressen
  - Ausbau Hafen- und Lagerwirtschaft
  - Nutzungsverdichtung im Werftgelände
  - Intensivierung des Einzelhandelseinzugsgebietes (Reduzierung von Kaufkraftabflüssen) durch vielfältiges Angebot und gemeinschaftliche Händleraktionen, Konzentration auf innerstädtische zusammenhängende Laufzone

#### Sonstige Fachplanungen / Schutzgebiete:

Das Stadtgebiet grenzt an

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 1949-301 „Peenestrom und Achterwasser“ (SPA 32) mit seinem Grenzverlauf entlang des Westufers des Peenestroms;
- das FFH – Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem gleichen Grenzverlauf.

Beide Gebiete des europaweiten zusammenhängenden Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ erstrecken sich auf die Flächen des Peenestroms (nicht zum Stadtgebiet gehörend). Das Stadtgebietes wird nur im Bereich der Zieseniederung, südlich der Bahnleise von den Schutzgebieten unmittelbar erfasst.

Das Vogelschutzgebiet SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-301) besteht aus dem Peenestrom und

dem Achterwasser sowie mehreren angrenzenden Küsten- und Feuchtlebensraumtypen. Es dient dem besonderen Schutz des Alpenstrandläufers, des Rotschenkels, des Gänsesägers, der Saatgans, des Neuntöters, der Rohrweihe, des Zwergsägers und der Rohrdommel.

Ziel ist

- die Erhaltung von störungsarmen Salzgrünlandflächen, Sand- oder Kiesstränden für Wiesenbrüter,
- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Raubsäugerbestandes, der insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgschancen belässt,
- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen sowie die Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen für Watvögel,
- die Erhaltung aller Brackwasserröhrichte für Röhrichtbewohner,
- die Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen; sowie eines störungsarmen Luftraumes für Wasservögel;
- die Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation für Watvögel
- die Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung)
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtwiesen für Watvögel
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht
- Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen.

Das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) besteht hauptsächlich aus dem Peenestrom, dem Achterwasser und dem Kleinen Haff sowie zahlreichen angrenzenden Biotoptypen (Küsten- und Feuchtlebensräume). Es ist gekennzeichnet durch repräsentative und Schwerpunktorkommen von FFH-Lebensraumtypen sowie von prioritären FFH-Lebensraumtypen und –Arten. Gefährdungen bestehen insbesondere durch Nähr- und Schadstoffeinträge in die Gewässer, Störungen des hydrologischen Systems und durch erheblich wirkende Intensivierungen wassergebundener Freizeitnutzungen.

Das Schutzziel besteht hauptsächlich im Erhalt und der Entwicklung eines komplexen Flusstalmoores sowie des Oder-Mündungsbereiches mit charakteristischen Küsten-, Moor- u. Waldlebensraumtypen sowie FFH-Arten.

Planfeststellungsbeschluss des Bergamtes Stralsund (Nordstream-Anlandestation Greifswald / Erdgasfernleitung OPAL):

Im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der Nordstream-Anlandestation Greifswald und der Erdgasfernleitung OPAL sind Beeinträchtigungen der Vogelarten Neuntöter, Sperbergrasmücke und Heidelerche (besonders geschützten Arten) zu erwarten, die auch Zielarten des dort betroffenen Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sind. Als Voraussetzung für die Erteilung von Ausnahmen bzw. Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zugunsten des OPAL-Projektes und zur Wiederherstellung beeinträchtigter europarechtlicher Schutzgüter sind durch den Vorhabensträger entsprechende Kohärenzmaßnahmen durchzuführen.

Im Planergänzungsbeschluss vom 28.01.2010 wird u.a. die Nutzungsbrache nördlich des Weidehofes der Kompensation von Beeinträchtigungen des im Bereich des OPAL-Projektes betroffenen Lebensraumes und der Sicherung des Erhaltungszustandes der genannten Vogelarten gewidmet. Dazu sollen Gehölzinseln angepflanzt und unter Beachtung archäologischer Auflagen Offenlandbereiche gesichert werden sowie eine dauerhafte extensive Pflegenutzung umgesetzt werden.

#### Sonstige Hinweise:

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes M-V:

Von der 3. FNP-Änderung werden Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes M-V in folgenden Bereichen berührt:

- Waldfläche nordöstl. des Weidehofes (FP 644001409)
- östlich des geplanten SO 6, Dreilindengrund (FP 644030910)
- Greifswalder Straße / bebauter Bereich M 20 (FP 644931040)
- Platz d. Jugend / Baugebiete SO 14 (Bestand), SO 15 (Planung)
- Hafenvorplatz / Fläche für den ruh. Verkehr (FP 644031600)
- Ortsausgang B 111 Rtg. Bannemin / gepl. Ortsumgehung (FP 1948062880).

Die Festpunkte werden durch die Darstellungen der 3. Änderung des FNP in ihrem Bestand nicht gefährdet, da der Plan keine verbindliche Rechtswirkung entfaltet und insoweit kein Baurecht begründet. Für die weitere Umsetzung der dargestellten Planungen ist der Schutz der Vermessungsmarken jedoch beachtlich. Die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen durch Bauvorhaben nicht gefährdet werden. Notwendige Maßnahmen, die zu einer Gefährdung der Vermessungspunkte führen können, sind rechtzeitig mit dem Amt für Geoinformation M-V abzustimmen. Die ausführlicher Hinweise hierzu unter Pkt. 14 des Erläuterungsberichtes zur Neufassung des FNP Wolgast vom 23.07.2003 sind zu beachten.

**Bergbauberechtigungen:**

Nördlich des Ziese Berges und südlich der B 111 ist das Bewilligungsfeld „Wolgast West“ zu beachten. Die Bergbauberechtigung berechtigt zum Abbau von Kiessand und ist bis zum 31.12.2011 befristet. Das Bewilligungsfeld ist im F-Plan nachrichtlich dargestellt; es wird von der geplanten Ortsumgehungsstrasse der B 111 berührt, die mit der 3. Änderung nachrichtlich in den F-Plan übernommen wurde.

Eine planerische Berücksichtigung der bestehenden Bewilligung ist nicht mehr erforderlich, da mit der Ausbeutung nicht begonnen wurde und die Bewilligungsinhaberin inzwischen im Handelsregister gelöscht wurde. Wegen Nichtaufnahme der Ausbeutung erfolgt deshalb eine Aufhebung der Bewilligung durch das Bergamt Stralsund.

**Bodendenkmale:**

Im Stadtgebiet sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Zur Sicherstellung der Anstoßwirkung des F-Plans für weiterführende Planungen werden die betroffenen Bodendenkmale im Plangebiet nachrichtlich dargestellt. Eingriffe in die Bodendenkmale (Veränderung, Beseitigung) setzen eine Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V voraus. Die Darstellungen im FNP berechtigen nicht zu Eingriffen in die Bodendenkmale)

### I.3. Planungsinhalt / Darstellungen des F-Plans

#### I.3.1 Darstellung von Wohnbauflächen (W3, W13, W17, W20, W22)

Mit der Wohnbaufläche W3 (Bahnhofstraße / Feldstraße) werden bisherige Entwicklungsvorstellungen korrigiert. Ausgehend von einer intensiven Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt waren die angrenzenden Lagen der Bahnhofstraße als Ergänzungsflächen für die Einzelhandelsentwicklung vorgesehen. Da die Entwicklung der Innenstadt diesbezüglich nicht in erwartetem Umfang eingetreten ist, werden die Flächenentwicklungen für den Einzelhandel stärker konzentriert. Die Fläche an der Nordwestseite der Bahnhofstraße wird entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur für das Wohnen vorgesehen. Die hier mit der bisherigen Mischgebietsausweisung verbundene Zielstellung, Geschäftsunterlagerungen zu ermöglichen, wird aufgegeben.

Im Bereich der Bauwiek/An den Bleichen wird der Straßenrandbereich der Wilhelmstraße und der Bleichstraße als Wohnbaufläche W13 dargestellt. Die Wohnbaufläche W13 wurde im Ergebnis des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als innerstädtische Entwicklungsreserve für künftige Standortnachfragen im Wohnungsbau bestimmt. Die bestehende Durchmischung mit einzelnen gewerblichen Nutzungen ist grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar; eine Intensivierung der gewerblichen Nutzungen ist an diesem Standort nicht mehr vorgesehen, um Störungen der angrenzenden Wohnlagen und unnötige Verkehrsentwicklungen in dieser Innenstadtlage zu vermeiden. Die Umwidmung der Fläche berücksichtigt auch den festzustellenden Nachfragerückgang nach Bauflächen für gemischte Nutzungen. Bei der Realisierung dieser Baufläche ist die Lage einer nordöstlich gelegenen Teilfläche im überflutungsgefährdeten Bereich des Peenestroms zu beachten. Das Bemessungshochwasser erreicht nach dem „Regelwerk Küstenschutz M-V“ (03/2009) hier eine Höhe von 2,05 m ü.NHN (entspricht 1,9m ü. HN); der Bereich mit Überflutungsgefährdung ist in der Planzeichnung dargestellt. Soweit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in den überflutungsgefährdeten Bereich hineingeplant wird und in diesem Zusammenhang Gefahren für menschliches Leben und schwere materielle Schäden nicht ausgeschlossen werden können, sind im B-Plan verbindliche Festlegungen zum Hochwasserschutz zu treffen. Für die Flächen unterhalb des BHW-Niveaus ist vorzugsweise eine ausreichende Geländeaufhöhung bis zum Anschluss an überflutungssicheres Gelände zu planen; ersatzweise ist ein objektbezogener Hochwasserschutz denkbar. Für die verbindliche Bauleitplanung wird auf eine geplante Überarbeitung der BHW-Festlegungen hingewiesen.

Im Bereich der geplanten Baufläche ist der archäologische Fundplatz Nr. 80 bekannt; er wird in der Planzeichnung als nachrichtl. Übernahme dargestellt. Eingriffe in das Bodendenkmal / Erdarbeiten unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V. Vor der Erschließung und Bebauung des Bereiches ist eine archäologische Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals erforderlich. Auf die Kostenfolgen gem. § 6 (5) DSchG M-V wird hingewiesen.

Die bisherige gemischte Baufläche M19 an der Nordseite der Baustraße wird als Wohnbaufläche W17 dargestellt. Die Fläche ist im Straßenrandbereich bebaut (2 Einfamilienhäuser, 1 Bestattungsunternehmen); der überwiegende (rückwärtige) Teil ist als Nutzungsbrache einer ehem. Kita anzusprechen, die 2004 im Zuge des Stadtumbauprozesses abgebrochen wurde. Die Fläche soll aufgrund der Vornutzung und des vorteilhaften Erschließungszustandes einer Nachnutzung zum Wohnen zugeführt werden.

Innerhalb der Wohnbaufläche W20 wird eine bisher für Gemeinbedarfszwecke ausgewiesene Fläche überplant. Die Darstellung dient der Berichtigung der planerischen Situation. Die Gemeinbedarfsnutzung (ehem. Internat) ist seit längerem aufgegeben; die Fläche ist seither zum Wohnen genutzt.

An der nördlichen Grenze des Einfamilienhausstandortes ‚Am Katharinenberg‘ erfolgt ebenfalls eine Korrektur der FNP-Darstellung. Im Ergebnis der verbindlichen Bauleitplanung wurde die nördliche und östliche Abgrenzung des Wohngebietes rechtskräftig festgesetzt. Diese Abgrenzung wird im FNP nunmehr nachvollzogen.

Im Zuge der 3. Änderung des FNP wurde untersucht, ob eine Entwicklung der ungenutzten Parkplatzfläche „Vier Jahreszeiten“ zu einem Wohnbaustandort möglich ist. Dabei waren insbesondere Immissionschutzbelange – vornehmlich mögliche Verkehrs- und Anlagengeräusche – zu berücksichtigen. Eine Wohnbauentwicklung am vg. Standort muß als heranrückende Planung die Immissionen berücksichtigen, die von den gegenüberliegenden Bahnanlagen und der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der Bahnhofstraße nach Fertigstellung der geplanten Ortsumgehung sowie von den gewerblichen und Sonderbauflächen (GE 5, SO 1, GE 6, GI 7) ausgehenden werden. Eine überschlägige Schallimmissionsprognose im Rahmen der Umweltprüfung ergab eine Vereinbarkeit der Wohngebietsplanung mit den Auswirkungen des Verkehrslärms. Eine prognostizierte geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientie-



rungswertes für den Nachtzeitraum kann durch Außenwandkonstruktionen der Gebäude, die nach dem Stand der Technik im Wohnungsbau gebräuchlich sind, ausgeglichen werden. Aufgrund der Schallimmissionen, die von den GE/GI-Flächen und von dem SO/SH 1 einwirken, ist mit einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes um 8 dB(A) zu rechnen, die als erheblich einzustufen ist.

Eine Reduzierung der zulässigen Emissionen nachts auf 40 dB(A)/m<sup>2</sup> (SO 1) bzw. auf 50 dB(A)/m<sup>2</sup> (GE 6) würde den Beurteilungspegel im Baugebiet 22 um ca. 2,5 dB(A) reduzieren, so dass weiterhin eine erhebliche Lärmbelastung für den Wohnbaustandort verbliebe. Eine typischerweise bei Gewerbegebieten festzustellende Impulshaltigkeit von Geräuschen verstärkt diesen Befund. Insgesamt wird die bestehende Vorbelastung deshalb als zu hoch für die Ausweisung eines Wohnbaustandortes bewertet.

Angesichts der nur geringen Möglichkeiten zur Reduzierung des nächtlichen Beurteilungspegels im gepl. Wohngebiet bei gleichzeitig erheblicher Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Nachtzeitraum für die Baugebiete GE 6 und SO 1 wird deshalb im Ergebnis der Prüfung von einer Darstellung der bestehenden Parkplatzfläche als Wohngebiet abgesehen. Maßgeblich ist dabei die bestehende Lärmexposition der Fläche im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Gewerbelärm und die Erheblichkeit der Orientierungswertüberschreitung, die das Erreichen gesunder Wohnverhältnisse bei angemessenem Aufwand erschweren.

Die bisher im Konzept der Flächennutzung enthaltene Wohnbau-Entwicklungsfläche nördlich und westlich der Puschkinstraße / Baustraße wird aufgrund der rückläufigen Tendenz der Einwohnerentwicklung aufgegeben und als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Die für den Wohnungsbaustandort Baustraße seinerzeit vorgesehene Fläche für Ausgleichmaßnahmen wird in diesem Zusammenhang wegen Funktionslosigkeit ebenfalls aufgegeben. Grundlage dieser Entscheidung ist die Wohnungsbaubedarfsermittlung im ISEK und die Vermeidung planerischer Konflikte bei einem Heranrücken an den bestehenden Windpark.

### **I.3.2 Darstellung von gemischten Bauflächen (M4, M20)**

Die bisherige Mischgebietsdarstellung M4 wird zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes für den Einzelhandel zurückgenommen. Der Bereich Platz der Jugend/Bahnhofstraße wird in seiner Nutzungsstruktur neu geordnet. Ziel ist einerseits die Anpassung des Flächennutzungsplans an die vollzogene Entwicklung im Bereich City-Center und weiterhin eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den verbliebenen Standort Bahnhofstraße 1 – 3. Die Brachfläche Bahnhofstraße 1 – 3 bietet nach ihrer Größe die einzige Möglichkeit, eine größere zusammenhängende Einzelhandelsfläche (Flächenpotenzial 3000 m<sup>2</sup> Vfl.) als Magnetstandort im Altstadtbereich zu entwickeln, die auch verkehrlich gut angebunden werden kann. Als Mischgebiet wird deshalb nur noch die Südseite der Bahnhofstraße aufgrund vorhandener Geschäftsunterlagerungen ausgewiesen. (vgl. auch Ausführungen zu W3).

Im Quartier Wilhelmstraße/Bleichstraße wird die Darstellung der gemischten Baufläche M20 zugunsten einer Wohnbaufläche reduziert. (vgl. Ausführungen zu W13).

### **I.3.3 Darstellung von gewerblichen Bauflächen (GE15)**

Mit dem Gewerbegebiet GE15 wird das bisherige Mischgebiet M22 vollständig überplant. Die überwiegend als Nutzungsbrache anzusprechende Fläche ist im Zusammenhang mit dem Hafengewerbegebiet Süd zu sehen. Eine Entwicklung als Mischgebiet hätte wegen der gegenüber bestehenden und sich noch entwickelnden gewerblichen Nutzungen und wegen der geplanten Umgehungsstraße der B 111 für das Wohnen eine schwer steuerbare Perspektive hinsichtlich der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Gleichzeitig kann das Wohnen im Rahmen einer Mischgebietsentwicklung u.U. auch für das Hafengewerbegebiet immissionschutzrechtlich bedingte Rücksichtnahmepflichten hervorrufen, was der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung abträglich wäre. Zur Vermeidung dieses Immissionskonfliktes und zum weiteren Ausbau des Gewerbebestandes wird die Brachfläche deshalb als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### **I.3.4 Darstellung von Sonderbauflächen (SO/FFC 6, SO/EH 15, 16, SO/BZ 17)**

Nordöstlich des Einfamilienhausgebietes Tannenkamp wird eine Fläche am Dreilindengrund/Katharinenberg als Sondergebiet für Freizeitanlagen, Ferienhäuser und Camping SO/FFC 6 ausgewiesen. Die Abgrenzung und Flächenausdehnung des Sondergebietes bleibt gegenüber dem bisherigen Stand des F-Plans unverändert. Die bisherige – ebenfalls für Freizeit- und Erholungszwecke konzipierte Flächennutzung (Bad, Beherbergung) wird mit der Darstellung/Überplanung jedoch z.T. konkretisiert und den örtlichen Gegebenheiten sowie den raumordnerischen Vorgaben angepasst. Es sollen –

abgeleitet aus dem städtebaulichen Leitbild – ergänzende touristische Angebote entwickelt werden, die dem Potenzial des Standortes gerecht werden. Dazu gehören einfache Beherbergungsangebote (Ferienhäuser, Campingplatz), die auf eine bessere touristische Erschließung der Stadt und der gesamten Region im Hinterland des Bädertourismus zielen und eine erhöhte Mobilität der Gäste voraussetzen (Fahrrad, Pkw). Mit der Zweckbestimmung für Freizeitanlagen soll aber auch planerischer Raum für Gebäude und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke und touristische Versorgungseinrichtungen eröffnet werden. Mit diesen Nutzungsarten soll in dem geplanten Gesamtkomplex ein zentraler Aktivitäts-, Erlebnis- und Gesundheitsbereich entwickelt werden, der als Magnet für die Gesamtanlage wirkt und gleichzeitig saisonale Schwankungen der Gästekünfte minimieren kann.

Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der für Zwecke des Eingriffsausgleiches nach § 1a (3) BauGB bereitzustellenden Flächen ist das Gebiet geeignet, in mehreren Entwicklungsstapen ca. 50 .. 80 Ferienhäuser für unterschiedliche Bedarfsgruppen zu errichten (200 .. 300 Betten) und etwa 100 Standplätze bzw. Aufstellplätze im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V aufzunehmen. Darüber hinaus sollen Infrastruktureinrichtungen für Sport- und Gesundheitsangebote sowie für den Service und zur Versorgung der Feriengäste ermöglicht werden.

Die Darstellung des Sondergebietes SO/FFC 6 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die raumordnerische Verträglichkeit noch festzustellen ist. Erst in Abhängigkeit von der noch zu konkretisierenden Kapazität der Gesamtanlage kann die Raumbedeutsamkeit beurteilt werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb die konkreten Größenwerte dieser Freizeit- und Erholungsfläche zu benennen und ggf. einem Raumordnungsverfahren zu unterwerfen.

Das Baugebiet SO 6 ist z.Zt. als Außenbereichsflächen anzusprechen (§ 35BauGB). Die Lage im 50 m – Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V war deshalb grundsätzlich zu prüfen. Das Gebiet liegt außerhalb des genannten Schutzstreifens, so dass ein besonderer Zustimmungsbzw. Ausnahmeverbehalt nicht besteht.

Bei der weiteren Planung und Entwicklung dieser Baufläche ist das flächig ausgedehnte Bodendenkmal nördlich des Dreilindengrundes zu beachten (sh. fortgeltende FNP-Darstellung). Jegliche Eingriffe in das Bodendenkmal oder ggf. sonstige Beeinträchtigungen aufgrund der Planung dieses Erholungsgebietes stehen unter dem Abstimmungs- und Genehmigungsvorbehalt des § 7 (1) DSchG M-V.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung des Gebiete SO/FFC 6 sind weiterhin wegen der benachbarten Bundeswasserstraße Peenestrom grundsätzlich die Belange der Schifffahrt zu beachten: Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen (§§ 31, 34 WaStrG).

Die Flächen an der Südseite und an der Ostseite des Platzes der Jugend werden als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel SO/EH 15 und SO/EH 16 dargestellt. Beide Baugebiete sind bereits seit 1995 Bestandteil der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und werden im städtebaulichen Rahmenplan als Flächen vorgehalten, die nach Lage und Größe geeignet sind größere Magnetbetriebe zur Intensivierung des Einzelhandelsstandortes Altstadt anzusiedeln und Angebotsdefizite auszugleichen. Angebotsdefizite bestehen in der Altstadt in den Leitbranchen Bekleidung/Schuhe sowie Technik/Unterhaltungselektronik.

Mit dem SO/EH 16 wird ein bestehender Standort mit einem Lebensmittel-Discounter (720 m<sup>2</sup> Vfl.), einem Drogeriemarkt, einem Schuh- und einem Bekleidungsfachmarkt (1.200 m<sup>2</sup> Vfl.) überplant, der bereits zielgerichtet zur Ergänzung der Angebotsstruktur der Innenstadt entwickelt wurde. Das Baugebiet SO/EH 15 soll ebenfalls als großflächiger Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Nach dem städtebaulichen Rahmenplan für die Altstadt wird hier eine vollflächige Überbauung mit einem Warenhaus oder großflächigen Fachmärkten angestrebt. An dem Standort sollen vorrangig die weiterhin bestehenden Strukturdefizite im aperiodischen Bedarfssektor (hauptsächlich in den Sortimenten Bekleidung / Schuhe, Technik / Heimelektronik) ausgeglichen werden, die für den Einzelhandelsstandort Wolgast z.Zt. mit insgesamt ca. 3000 m<sup>2</sup> Vfl. zu beziffern sind. Die Planung dient damit auch der verbesserten Positionierung der Stadt in ihrem Einzelhandelseinzugsgebiete und einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in Konkurrenzzentren. Der Standort beinhaltet ein ausreichendes Flächenpotenzial, um als Magnetbetrieb für die Innenstadt Wirkung zu entfalten. Dies ist im kleinteilig bebauten Quartierbereich der Altstadt nicht realisierbar. Insofern entspricht die SO-Darstellung den Erfordernissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und den zu beachtenden Aspekten einer gesicherten städtebaulichen Ordnung (vgl. § 11 (3) BauNVO). Auf dem Grundstück kann eine Grundfläche bis zu 1400 m<sup>2</sup> und eine Bruttogeschossfläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> in 3 Ebenen realisiert werden; eine 2 – 3 -geschossige Schließung der östlichen Platzwand ist aus stadträum-

lichen Gründen zwingend erforderlich. Eine angemessene Stellplatzversorgung ist in der Planung zu berücksichtigen.

Der Standort am Platz der Jugend liegt unmittelbar am Eingang der Steinstraße, die als Fußgängerbereich den Schwerpunkt des Einzelhandelszentrums Altstadt bildet. Er funktioniert deshalb nicht als Konkurrenz zum Einzelhandelsnetz der Altstadt sondern als dessen Ergänzung. Die Flächenpotenziale in den Altstadtquartieren erstrecken sich auf Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 200 m<sup>2</sup> und befinden sich in einer geschlossenen Bebauungsstruktur. Sie sind deshalb nicht geeignet, um nach Größe und Verkehrsanbindung einen Einzelhandelsmagneten anzusiedeln und begründen insoweit die Standortlage der Baugebiete SO 15 und 16.

Die Erforderlichkeits- bzw. Verträglichkeitsbeurteilung des Standortes stützt sich auf die Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wolgast (GWH 10/96), die anhand der regionalen Kaufkraftdaten des MABL (Stand 2005) und einer Erfassung der Einzelhandelsflächen (Stand 2004) im Rahmen des ISEK im Jahre 2005 aktualisiert wurde. Einzelhandelseinzugsgebietes (Reduzierung von Kaufkraftabflüssen

Die Planung des Baugebietes SO 15 steht unter dem Vorbehalt, dass die raumordnerische Verträglichkeit noch festzustellen ist. In Abhängigkeit von den Größenwerten einer konkreten Projektentwicklung oder verbindlichen Bauleitplanung (tatsächlich geplante Flächen- und Branchenstruktur, verkehrliche Einbindung) ist die Raumbedeutsamkeit insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Wolgaster Altstadt zu beurteilen.

Am östlichen Ortseingang der Stadt wird im Bereich der geplanten Anschlussstelle an die Ortsumgehung der B 111 ein Sondergebiet für einen touristischen Erlebnispark (SO / BZ 17) dargestellt. Auf der Fläche soll ein Service- und Informationsangebot für Usedom-Touristen mit einer modernen Erlebniswelt entwickelt werden, in der naturräumliche oder kulturgeschichtliche Themen der Insel Usedom präsentiert werden. Das Gebiet soll damit einen ersten Anlaufpunkt für ankommende Urlauber bilden, gleichzeitig aber auch die touristische Angebotsvielfalt ergänzen und insbesondere als Kristallisationspunkt wirken, um bestehende Angebote von Einrichtungen, Ausstellungen, Veranstaltungen der Region zu vernetzen und zu vermarkten.

In einer weiteren Ausbaustufe wird ein Vergnügungspark vorgesehen der mit Freiluftattraktionen und Indoor – Angeboten sowie gastronomischem Service ganzjährig nutzbar ist.

Letztlich soll ein Teil des Flächenpotenzials des SO 17 für Park-&-Ride-Plätze bereitgestellt werden und damit gleichzeitig auch ein umweltfreundliches Insel-Verkehrssystem befördert werden. Der Standort wird als geeigneter Verknüpfungspunkt zwischen Straßen- und Schienenverkehr gesehen, wenn an der angrenzenden Bahnlinie der UBB ein zusätzlicher Haltepunkt eingerichtet wird und kann durch die Entwicklung eines Fahrradstützpunktes diesbezüglich weiter ausgebaut werden.

Mit der Planung des SO 17 unterbreitet die Stadt Wolgast ein Standortangebot für die Unterbringung eines zentralen Anlaufpunktes für Touristen und verbindet diesen regionalen Planungsansatz mit eigenen Entwicklungszielen bzgl. einer stärkeren Wahrnehmung der Torfunktion zur Insel und der Sicherung des Gästezustroms in die Stadt auch nach Herstellung der Ortsumgehung.

Entsprechend den Leitzielen der Stadtentwicklung gem. ISEK 2005 (vgl. Pkt. I.2) strebt die Stadt eine verbesserte Integration in den Tourismusbetrieb der Insel Usedom an. Sie sieht ihr Potenzial dazu in einer Ergänzung der Angebotsvielfalt der Tourismusdestination außerhalb einer Konkurrenz zu dem Bädertourismus der Nordküste und den natur- und landschaftsorientierten touristischen Angeboten am Haff und am Achterwasser. Die Stadt Wolgast möchte in diesem Zusammenhang ihre Rolle als Ausflugsziel für die Erholungssuchenden des Tourismusschwerpunktraumes Insel Usedom verstärken. Ansätze dazu bestehen bereits im Erlebnis der historischen Altstadt mit vielen rekonstruierten Baudenkmalen und unterschiedlichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten von z.T. überregionaler Bedeutung (St. Petri mit Gruft der letzten drei Generationen der Herzogsfamilie von Pommern-Wolgast, Geburtshaus des Romantikers Philipp Otto Runge mit einer didaktischen Ausstellung zur Runge'schen Farbenlehre) und auch mit unterschiedlichsten Einzelveranstaltungen im Verlauf der Tourismussaison.

Eine besondere Eignung des Standortes für touristische Zwecke ergibt sich aus der günstigen verkehrsgeographischen Lage an der Bahnlinie der Inselbahn und an der Bundesstraße 111, die mehr als 70 % des Zu- und Abfahrtverkehrs<sup>1</sup> auf die Insel Usedom bewältigt.

Bezüglich der B 111 und der geplanten Umgehungstrasse wird auf die Anbauverbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 9 (1, 2) FStrG hingewiesen. Im Abstand von 20 m vom künftigen Fahrbahnrand dürfen gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Dieser Streifen wird des-

<sup>1</sup> Verkehrsmengenkarte M-V

halb im Plan nachrichtlich als Fläche dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen nach § 9 (2) Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung ist im Zuge des für das Baugebiet SO/BZ 17 erforderlichen Bebauungsplan-Verfahrens beim Straßenbauamt Stralsund einzuholen.

Der geplante Standort dient auch der Vermeidung von planerischen Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes, da er im Unterschied zu diskutierten Standortalternativen auch in seinem Wirkungsbereich keine Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung berührt (Entfernung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 und zum SPA-Gebiet DE 1449-30: ca. 720 m, Entfernung zum LSG: ca. 300 m).

Als weitere Kriterien für die besondere Standorteignung ist die Anbindung an die Stadt Wolgast als regionaler Bevölkerungsschwerpunkt und die Verfügbarkeit von Flächen für ergänzende Nutzungen zu bewerten, wodurch eine Beschränkung auf saisonalen Betrieb vermieden werden kann.

Für die verbindliche Umsetzung der dargestellten Entwicklungsabsicht des Baugebietes SO/BZ 17 besteht der Vorbehalt einer raumordnerischen Prüfung, da eine Raumbedeutsamkeit nach dem Erlass VIII 440-509.1-2 v. 06.05.96 (MinBLUM M-V) grundsätzlich anzunehmen ist. Entsprechend dem vorbereitenden Charakter der Planungsebene des F-Plans ist der Umfang der Planung bisher jedoch noch unbestimmt. Eine raumordnerische Prüfung muß sich jedoch auf konkrete Kapazitäts- und Größenwerte beziehen, um die Raumverträglichkeit verlässlich beurteilen zu können. Gleichzeitig ist eine frühzeitige planerische Vorbereitung erforderlich, um eine Abstimmung mit angrenzenden Planungen – hier insbesondere der Ortsumgehung Wolgast bzw. auch Planungen der UBB – zu ermöglichen.

#### I.4. Verkehrliche Erschließung

Für die Bundesstraße B 111 wird der Bau einer Ortsumgehung im Bereich der Stadt Wolgast geplant. Die B 111 stellt die wichtigste Verkehrsanbindung der Insel Usedom zum Festland dar. Sie fungiert als Hauptzubringer des Urlauberverkehrs in den Fremdenverkehrsschwerpunktraum der Usedomer Seebäder.

Gegenwärtig quert die B 111 das Stadtgebiet in West-Ost-Richtung über die Wolgaster Innenstadt und die Peene-Klappbrücke. Im Stadtgebiet überlagern sich Durchgangsverkehr und Binnenverkehr und führen zu kritischen Verkehrsbelastungen. Bei Öffnung der Klappbrücke für den Schiffsverkehr kommt es insbesondere in der Tourismussaison zu Staus im Innenstadtbereich.

Der Bau einer Ortsumgehung der B 111 im Bereich Wolgast ist deshalb im Bundesverkehrswegeplan verankert. Am 23.11.2004 wurde die Linienführung der Ortsumgehungstrasse gem. § 2 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes im Wirtschaftsministerium M-V bestätigt. Diese Trasse wird einschließlich der vorgesehenen Verknüpfungen mit dem örtlichen Verkehrsnetz nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Stadt übernommen. Die Planung der Ortsumgehung ist der Planungskompetenz der Stadt grundsätzlich entzogen und geht den örtlichen Planungen vor (§ 16 FStrG).

Anhand der inzwischen fortgeschrittenen Entwurfsarbeiten an dem Straßenbauprojekt ist erkennbar, dass der Planentwurf, der Grundlage für die noch durchzuführende Planfeststellung wird, z.T. deutlich von der Linienbestimmung abweichen wird. Aufgrund von auflagenbedingten Realisierungshindernissen für die Trasse der Linienbestimmung und der inzwischen erreichten Planungsreife der hiervon z.T. abweichenden Entwurfsplanung für die Ortsumgehung wird die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt im Weiteren an dieser Entwurfsplanung ausgerichtet. Die Entwurfsplanung der OU wird dazu als Kennzeichnung im F-Plan dargestellt, behält jedoch den Rechtscharakter einer unverbindlichen Vormerkung. Die Entwurfsplanung für die OU entfaltet eine übernahmefähige Rechtswirkung erst mit einem entsprechenden Planfeststellungsbeschluss oder einer Plangenehmigung gem. 17 FStrG.

Die geplante Ortsumgehungsstraße berührt das bergrechtliche Bewilligungsfeld Wolgast West (Bewilligung zur Gewinnung von Kiessand). Die Straßenplanung hat jedoch kaum Auswirkungen auf die formal noch bestehende, bis zum 31.12.2011 befristete Bergbauberechtigung. Eine planerische Berücksichtigung der bestehenden Bewilligung ist nach Abstimmung mit dem Bergamt Stralsund jedoch nicht mehr erforderlich, da mit der Ausbeutung nicht begonnen wurde und die Bewilligungsinhaberin inzwischen im Handelsregister gelöscht wurde. Wegen Nichtaufnahme der Ausbeutung ist deshalb ein Auslaufen der Bewilligung durch das Bergamt Stralsund vorgesehen.

Aus der dargestellten OU-Trasse ist ersichtlich, dass im Stadtgebiet 2 Anbindungen an die Ortsumgehung vorgesehen sind.

Im Westen der Stadt werden in einem Knoten die Bahnhofstraße und die Leeraner Straße an die Umgehungstrasse angebunden (sh. Trassenansatz gem. Kennzeichnung des akt. Planungsentwurfs). Mit der Anbindung der Bahnhofstraße an die B 111 (OU) soll insbesondere der Quell- und Zielverkehr des Hafengewerbegebietes Süd aus den Wohnlagen herausgehalten werden.

Im Osten der Stadt (Mahlzow) wird die Straße der Freundschaft in einer Einmündung an die OU-Trasse angebunden.

Die Umgehungstrasse verläuft im Bereich des Peenetals als Hochstraße/Brücke und überquert dabei die Baugebiete GE 15 und GE 5. (Die vsl. nicht zur Ausführung gelangende Trasse der Linienbestimmung berührt zusätzlich das Baugebiet SO/SH 1.) Aufgrund der Querungshöhe bleibt eine bauliche Nutzung entsprechend der FNP-Baugebietsdarstellung weiter möglich. Es ergeben sich keine Erfordernisse, das Konzept der Flächennutzung aufgrund der geplanten Umgehungstrasse anzupassen.

Die Trassenlänge der geplanten Ortsumgehung beträgt ca. 6,7 km. Die prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung für 2020 wird bis zum Knotenpunkt West mit 15.600 Kfz/Tag und weiter bis zum Anbindepunkt Ost mit 9.200 angegeben. Während der Urlaubssaison wird eine Verkehrsbelegung von 14.400 bzw. 11.600 Kfz/Tag prognostiziert.

Mit der geplanten Ortsumgehungstrasse kann die Straßenverkehrsfläche zwischen Bahngleis und Kronwiek aufgegeben werden. Diese „kleinste Variante“ einer Lösung des Durchgangsverkehrs ist mit der Linienbestimmung für die Ortsumgehung der B 111 funktionslos geworden. Das frei werdende Flächenpotenzial wird als Puffer für Zwecke des Immissionsschutzes zwischen dem Wohnstandort Kronwiek und dem Industriestandort ‚Peene-Werft‘ der bereits vorgesehenen Schutzfläche zugeordnet.

Die Netzebänder Straße war im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Verkehrsfläche dargestellt. Sie erlangte erst mit dem verkehrsgerechten Ausbau des Bücklingsweges als Kreisstraße 22 Bedeutung für das städtische Verkehrssystem und dessen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Netzebänder Straße ist inzwischen entsprechend den Verkehrsbedürfnissen ausgebaut und wird durch Darstellung einer sonstigen örtlichen Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen.

Das geplante Sondergebiet SO/FFC 6 wird über eine neu konzipierte Trasse an den Tannenkampweg angebunden, da die bisher für die Anbindung des Baugebietes vorgesehene Trasse im Zuge der Erschließung des Wohnungsbaustandortes „Am Katharinenberg“ überplant wurde. Die Anbindung wird als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt; sie verläuft zwischen dem städtischen Friedhof und der südlich daran angrenzenden Gärtnerei.

Die verkehrliche Erschließung der sonstigen Planungen, die Bestandteil der 3. Änderung des FNP sind, ist aufgrund der Lage dieser Gebiete an integrierten Standorten ausreichend gesichert. Zusätzliche Anforderungen an den Verkehr ergeben sich nicht.

### **I.5. Stadttechnische Erschließung**

Für das geplante Baugebiet SO/FFC 6 ist die Primäerschließung für alle Medien vom Tannenkamp aus über die konzipierte Erschließungsstraße neu heranzuführen.

Das Baugebiet SO/BZ 17 ist ebenfalls stadttechnisch neu zu erschließen. Die Medien Wasser, Abwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung werden von der Straße der Freundschaft herangeführt.

Für die sonstigen Baugebiete, die Gegenstand der 3. Änderung, sind die Trinkwasser- und Abwassererschließung sowie die Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsdienstleistungen durch Anschluss an die jeweils bestehenden Versorgungsnetze möglich. Aufgrund der Überplanung von Bestandsgebieten ist eine zusätzliche Heranführung der primären Ver- und Entsorgungsmedien nicht erforderlich.

### **I.6. Grünflächen, Natura 2000-Gebiete, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB**

#### **Grünflächen:**

An der nördlichen Grenze des Stadtgebietes (Bereich Weidehof) wird eine Fläche für die extensive Grünlandnutzung dargestellt, die für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden soll. Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort der Tierproduktion. Die ehemaligen Stallkomplexe wurden Mitte der 90-er Jahre oberflächlich beräumt. In der zurückliegenden Dekade ist auf dieser Nutzungsbrache eine Ruderalvegetation mit Trocken- und Magerrasenflächen und einzelnen Feldgehölzen entstanden, die eine besondere Eignung als Habitat für die Vogelarten Neuntöter, Sperbergrasmücke und Heidelerche aufweist.

Im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der Nordstream-Anlandestation Greifswald und der Erdgasfernleitung OPAL sind Beeinträchtigungen dieser besonders geschützten Arten zu erwarten, die auch Zielarten des dort betroffenen Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sind. Als Voraussetzung für die Erteilung von Ausnahmen bzw. Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zugunsten des OPAL-Projektes und zur Wiederherstellung beeinträchtigter europarechtlicher Schutzgüter sind durch den Vorhabensträger entsprechende Kohärenzmaßnahmen durchzuführen.

Die Fläche wird deshalb als Grünfläche dargestellt, um die geplante Kohärenzmaßnahme zu ermöglichen. Sie dient der Kompensation von Beeinträchtigungen des im Bereich des OPAL-Projektes betroffenen Lebensraumes und der Sicherung des Erhaltungszustandes der genannten Vogelarten dient. Dazu sollen Gehölzinseln angepflanzt und Offenlandbereiche gesichert werden sowie eine dauerhafte extensive Pflegenutzung umgesetzt werden.

Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Bodendenkmal „Fundplatz 21“ (sh. Planzeichnung) entsprechend den Festlegungen des Planfeststellungsverfahrens (Planergänzungsbeschluss v. 28.01.10, Auflage A 3.2.1) zu beachten. In einem Umkreis von 50 m ist danach die Herstellung von Offenbodenbereichen durch Humusabtrag unzulässig.

Die Darstellung als Grünfläche für eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wurde nachrichtlich aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses des Bergamtes Stralsund (Planergänzungsbeschluss vom 28.01.2010) in den FNP aufgenommen. Eine Überprüfung beim Bergamt als Planfeststellungsbehörde ergab, dass gegen den Planergänzungsbeschluss keine Rechtsmittel eingelegt wurden. Die Planung einschl. der Abgrenzung von Wald- und Grünflächen ist damit verbindliches Recht. Bedenken des

Forstamtes gegen die Abgrenzung der Grünflächendarstellung wegen der Betroffenheit von Waldbeständen wurden deshalb nicht berücksichtigt. Die Darstellung der 3. Änderung des FNP gilt insoweit als nicht mit der Forstbehörde abgestimmt und entfaltet diesbezüglich keine Anpassungspflicht für das Forstamt nach § 7 BauGB.

Eine örtliche Überprüfung der Bestockungsverhältnisse und ein Abgleich zwischen der Flurkarte und einem aktuellen Luftbild ergab allerdings, dass die im Planfeststellungsbeschluss enthaltene Waldabgrenzung den tatsächlichen Verhältnissen entspricht und Teilbereiche der im übersandten Auszug aus dem Waldkataster unter Nr. 1688 geführten Flächen nicht als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V anzusprechen sind.

Aus dem gleichen Rechtsgrund blieben Bedenken der Nachbargemeinde Rubenow wegen der Befürchtung von Beschränkungen für den Betrieb der Geflügelfarm Karin-Mittelhof aufgrund des Vogelschutzes ebenfalls unberücksichtigt.

#### **Natura 2000 – Gebiete:**

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23-27 und 32 BNatSchG betroffen. Im potenziellen Wirkungsbereich der Planung SO/FFC 6 (Abstand < 300 m) liegen jedoch

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 1949-301 „Peenestrom und Achterwasser“ (SPA 32) mit seinem Grenzverlauf entlang des Westufers des Peenestroms;
- das FFH – Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit annähernd gleichen Grenzverlauf.

Die geringste Entfernung der Grenze beider Schutzgebiete zum Plangebiet SO/FFC 6 beträgt ca. 50m. Zuständige Behörde für die im Rahmen der Aufstellung dieses Bauleitplans durchzuführende Verträglichkeitsprüfung ist die Stadt Wolgast (FFH-Erlass Pkt. 6.4.1).

Zur Feststellung der Erforderlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung gem. §34 BNatSchG, § 18 LNatG M-V wurde im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens deshalb eine Vorprüfung nach Ziff. 7 des FFH-Erlasses v. 16.06.02 durchgeführt. Die Vorprüfung ergab, dass aufgrund der Darstellungen der 3. Änderung des FNP keine Auswirkungen zu erwarten sind, die das FFH-Gebiet DE 2049-302 und das SPA-Gebiet DE 1949-301 erheblich beeinträchtigen können. Zur Einholung des Einvernehmens der UNB zu dem Prüfergebnis wurde der Prüfbericht mit der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden bei der Vorprüfung der möglichen Betroffenheit beider Gebiete berücksichtigt und die Prüfung entsprechend ergänzt. Das StAUN wurde als für das FFH-Management zuständige Behörde nachrichtlich beteiligt, äußerte sich im Aufstellungsverfahren jedoch nicht zu dem von der Stadt gebilligten Prüfergebnis.

#### **Eingriffsregelung:**

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 müssen. Im Aufstellungsverfahren eines F-Plans ist wegen seiner überschießenden Genauigkeit und wegen des noch unverbindlichen Rechtscharakters eine abschließende Festlegung über Ausgleichsmaßnahmen noch nicht sachgerecht möglich. Eine vorausschauende Betrachtung ist jedoch zweckmäßig zur rechtzeitigen Planung des entstehenden Flächenbedarfs und zur Koordinierung von Einzelmaßnahmen.

In einer Bilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach der Methodik des LUNG (Hinweise zur Eingriffsregelung; LUNG 1999) entsprechend dem vorbereitenden Rechtscharakter des F-Plans pauschaliert ermittelt. Dabei wird nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen auf der Grundlage der maximal zulässigen Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO unterschieden.

Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich aufgrund der 3. Änderung des FNP aus der Fläche SO/FFC 6 und ihrer Verkehrsanbindung sowie aus der Fläche SO/BZ 17. Diese Entwicklungen nehmen bisherige Außenbereichsflächen in Anspruch; die Ausgleichspflicht ergibt sich aus § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14 LNatG M-V.

In der pauschalierten Eingriffsbilanzierung (Tab. 1/Anlage) erfolgt eine grobe Biotopansprache der Eingriffsflächen nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LUNG, 1998) und eine Werteinstufung gem. den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Aufgrund der 3. Änderung des F-Plans ergibt sich insgesamt ein Kompensationserfordernis von 21,5 ha Äquivalent.

---

Zum Ausgleich des Eingriffs werden zwei Maßnahmekomplexe vorgeschlagen, gegen deren Umsetzungen im Verfahren der 3. Änderung des FNP keine Bedenken vorgebracht wurden:

A – Entwicklung von ruderalisierten Offenlandfluren auf verinselten Ackerflächen zwischen B 111 und Siedlungsflächen von Mahlzow – Anpflanzung kleiner Gehölzinseln / Feldgehölze, Initialisierung einer natürlichen Sukzession: ca. 8,6 ha

B – Neuanlage von Naturwaldparzellen im Bereich südlich des Baugebietes SO/BZ 17 und / oder östlich des Tierparks: ca. 8,6 ha

Die Maßnahmevorschläge beinhalten einen vollständigen Ausgleich der auf den Flächen SO/BZ 17 und SO/FFC 6 zu erwartenden Eingriffe. Der erforderliche Maßnahmeumfang kann deutlich vermindert werden durch Eingriffsmindernde Maßnahmen innerhalb der beiden Plangebiete.



**I.7. Flächenbilanz**

	Änderung (ha)	Gesamtfläche (ha)
<b>Wohnbauflächen</b>		
W 3	0,32	7,68
W 4	0,09	14,05
W 13	2,98	6,06
W 17	1,74	3,59
<b>Gemischte Bauflächen</b>		
M 20		3,26
M 4		0,68
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>		
GE 15	1,42	1,42
<b>Sonderbauflächen</b>		
SO 6	11,49	11,49
SO 15	0,21	0,21
SO 16	0,73	0,73
SO 17	9,77	9,77
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		
Sportanlage	0,91	3,36
<b>Grünflächen gesamt / (neu)</b>		
nordöstlich Weidehof	23,28	23,28
östlich Kronwieck	0,72	0,72
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsflächen	6,67	6,67
<b>Wald</b>		
nordöstlich Weidehof	2,17	2,17
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		
Baustraße/Puschkinstraße	12,82	12,82

## **Teil II. Umweltbericht**

---

### **II.1. Einleitung**

#### **II.1.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der Aufstellung eines Bauleitplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden .... verlangt werden kann“.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben.

Mit der 3. Änderung des FNP erfolgen Änderungen und zusätzliche Darstellungen von Baugebieten und Verkehrsflächen.

#### **II.1.2. Methodik der Umweltprüfung**

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 ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit werden die folgenden Arbeitsschritte für jedes Schutzgut aufeinanderfolgend dargestellt.

Arbeitsschritte:

1. Bestandsaufnahme der erheblich beeinflussten Aspekte,
2. Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der Schutzgüter,
3. Ermittlung der Vorbelastungen, damit Status-quo-Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Darstellung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen
5. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung, Bewertung des Risikos einer Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
7. Beschreibung eventueller Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

#### **II.1.3. Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist für die einzelnen Schutzgüter nach den im Allgemeinen zu erwartenden Auswirkungen die jeweilige Fläche des betroffenen Planbereichs. Nur für die Themen Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über deren Grenzen hinaus. Der Untersuchungsraum für Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete (SPA, FFH) geht ebenfalls über die Flächendarstellungen des FNP (bis zu 300 m) hinaus.

### **II.2. Planerische und gesetzliche Grundlagen**

Hier erfolgt eine Darlegung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.

#### **II.2.1. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Das RROP VP enthält Festlegungen zur regionalen Raumentwicklung – über die Differenzierung ländlicher und urbaner Räume, die Zentralen Orte, die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und über die Infrastruktur. Dem RROP gehen die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern voran. – vgl. Pkt. I.2 – .

## II.2.2. Inhalt und Ziele der 3. Änderung des F-Plans

Mit der 3. Änderung des F-Plans wird unter dem Aspekt der Umwelterheblichkeit im Wesentlichen

- die geplante Nutzungsstruktur eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung (SO/FFC 6) auf einer 11,5 ha großen, bisherigen Außenbereichsfläche konkretisiert und
- ein Sondergebiet für touristische Zwecke und als Verkehrsverknüpfungspunkt (SO/BZ 17) auf einer 9,8 ha großen Fläche, die bisher als Intensivacker genutzt ist, dargestellt und
- eine neue Verkehrsanbindung zwischen dem Tannenkampweg und dem Baugebiet SO/FFC 6 dargestellt.

Weitere Änderungen betreffen

- die Ausweisung einer Grünfläche für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Anlandestation Greifswald (Nordstream-Projekt / OPAL)
- die Umwidmung einer bisher als gemischtes Baugebiet vorgesehenen Fläche in eine gewerbliche Nutzung (GE 15 / 1,42 ha) und
- die Prüfung, inwieweit die Nachnutzung einer z.T. bereits genutzten Fläche für Wohnbauzwecke möglich ist (Parkplatz ‚Vier Jahreszeiten‘ / 2,3 ha – im Ergebnis der Prüfung: keine Darstellung als Wohnbaufläche im FNP).

Von besonderer Relevanz für die Umweltprüfung ist grundsätzlich auch die Darstellung einer Verkehrs-trasse für die Ortsumgehung der B 111. Da hier jedoch nur das Ergebnis des Linienbestimmungsverfahrens gem. § 2 Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz nachrichtlich übernommen wird bzw. die Entwurfsplanung als Vormerkung dargestellt wird, wird auf das Ergebnis der einschlägigen Umweltverträglichkeitsstudie vom 11.10.2004 und auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Straßenentwurf verwiesen. Die diesbezügliche Umweltprüfung wird nach § 2 (4) BauGB abgeschichtet.

Mit der 3. Änderung werden außerdem kleinere Korrekturen der städtischen Planungsziele zu Einzelstandorten dargestellt:

- Reservierung einer mit Ausgleichsmaßnahmen belegten Fläche nordöstlich des Weidehofes
- Korrektur der nördlichen Flächenabgrenzung des Baugebietes W 20 (Bestand) und Darstellung einer vormaligen Gemeinbedarfsfläche als Wohnbauland (Bestand)
- Als Maßnahmen der Innenentwicklung wird An den Bleichen ein bisheriges Mischgebiet nunmehr z.T. als Wohnbaufläche W 13 überplant; an der Baustraße wird das Mischgebiet zugunsten der Wohnbaufläche W17 aufgegeben. Ersatzlos aufgegeben wird ebenso eine extensive Wohnbaufläche nordwestlich der Puschkinstraße.
- Die Netzebänder Straße wird im Konzept der Flächennutzung ergänzt (Bestandsdarstellung).
- Im Bereich des Platzes der Jugend erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Einzelhandelsentwicklung eine Neuordnung der dargestellten Flächennutzung.
- Die bisherige, entlang der Bahn konzipierte Straßenverkehrsstrasse zur Entlastung des Durchgangsverkehrs wird aufgrund der geplanten Ortsumgehung zugunsten einer Fläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes aufgegeben.

## II.3. Umweltauswirkungen

### II.3.1. Boden/ Relief

#### Bestandserfassung:

Das Stadtgebiet wird naturräumlich betrachtet den Großlandschaften der Nordöstlichen Lehmplatten (Festlandsteil) und Usedomer Hügel- und Boddenland (Wolgast-Mahlzow) zugerechnet.

Die Bereiche der 3. Änderung des F-Plans werden durch die Hochfläche westlich der Ziese mit der Wolgaster und Hohendorfer Endmoräne geprägt. Sie werden von Geschiebemergel bestimmt und sind durch weitgehend ausgeräumte und strukturarme Ackerflächen gekennzeichnet. Auf den trockeneren Sandstandorten im Norden und im Südwesten der Wolgaster Grundmoränenplatte werden diese aber auch durch Waldbestände ergänzt.

Östlich des Peenestroms bildet eine vergleichbare Hochfläche die Halbinsel Wolgaster Ort, deren Geschiebemergelplatte einen der Inselkerne von Usedom bildet. Sie wird umgrenzt von den Wasserflächen des Peenestroms und der Krumminer Wiek sowie dem von Karlshagen über Trassenheide bis östlich Bannemin und Krummin verlaufenden Niederungstreifen. Dieser Bereich ist jedoch stärker gegliedert durch eine größere Anzahl kleinerer, meist schmaler, langgestreckter Niederungen und Sölle, die in tieferen Lagen bis zu einer Mächtigkeit von 2 m vermoort sind.

Die vorherrschende Bodenart im Untersuchungsbereich sind Feinsande und zum Teil Schluffe auf den Dünenstandorten am Tannenkamp und östlich des Weidehofes sowie östlich von Mahlzow. Auf dem Geschiebelehm der Hochflächen sind die Bodenarten Parabraunerde und Fahlerde, teilweise auch Pseudogleye anzutreffen.

#### Bewertung

##### **Biotisches Ertragspotential**

Nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind keine Böden mit mittlerer oder hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen.

##### **Schutzwürdigkeit / Bedeutung**

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Die vorhandene Lehm- bzw. Tieflehm Böden besitzt auch in Verbindung mit der anthropogenen Prägung nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit. Dies trifft ebenso auf die sandigen Böden um Mahlzow zu.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Verwendung von Düngern und Pestiziden. In untergeordnetem Maße sind auch die Wegebeziehungen zwischen Katharinenberg und Dreilindengrund als Vorbelastung des Bodens zu qualifizieren. Im Bereich der Bahnhofstraße sind die Plangebiete GE 15 und der Untersuchungsraum ‚Parkplatz Vier Jahreszeiten‘ durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen vorbelastet.

#### Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf den Boden lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Dies erfolgt zum einen durch die Begrenzung der zu bebauenden Grundfläche auf der Grundlage des § 17 BauNVO, da sowohl für die Flächen SO 6 und SO 17 als auch die Gebiete GE 15, die hier vornehmlich zu untersuchen sind, die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

#### Mögliche Alternativen

Die Baugebietsdarstellungen erfolgen auf Altstandorten (GE 15) bzw. grenzen unmittelbar an das bebauete Stadtgebiet an (SO 6, SO 17). Das Gebiet SO 17 wird auf einer Fläche dargestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung in eine Insellage zwischen Bahn und Straße gerät. Daher erweisen sich Alternativen als nicht sinnvoll.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Mit der geplanten Bebauung der Flächen kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störung des Luft- und Wasseraustausches. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der dargestellten Bauflächen auf bereits besiedelten Flächen und für das SO 6 und das SO 17 auf bisher baulich nicht genutzten Flächen. Damit ergeben sich Auswirkungen von einer geringen bis mittleren Intensität.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB bewertet.

## **II.3.2. Wasser**

### **Grundwasser**

#### Bestandserfassung

Im Stadtgebiet ist ein oberer und ein unterer Grundwasserleiter verbreitet.

Der obere GW-Leiter ist nur lokal im Bereich der spätweichselzeitlichen bis holozänen Sande (Nachschüttsande, Dünen) verbreitet und besitzt dort nur eine geringe Mächtigkeit mit entsprechend geringem Grundwasserdargebot bzw. z.T. nur saisonaler Wasserführung. Für die Nutzung ist er z.T. bedeutungslos.

Der untere GW-Leiter ist verbreitet mehr als 10 m mächtig. Er bildet den für die Nutzung relevanten Hauptgrundwasserleiter. Unter dem Geschiebemergel der Hochflächen ist dieser GW-Leiter relativ gut

geschützt (Überdeckung 5 – 10 m). An den Talwangen der Ziese und des Peenestromes fehlt der Geschiebemergel infolge Erosion, so dass hier der untere GW-Leiter ungeschützt ausstreicht. Die Grundwasserfließrichtung ist im Westen des Stadtgebietes zur Zieseniederung hin und im übrigen Bereich zur Peene hin gerichtet. Die Grundwasserscheide verläuft etwa in Nord-Süd-Richtung über die Westhälfte der Wolgaster Grundmoränenplatte. Auf Usedomer Seite erfolgt der Grundwasserabfluss nach allen Seiten zum Peenestrom bzw. zum Krumminer Wiek. Die Grundwasserscheide verläuft hier von Südwest nach Nordost über der Mitte der Halbinsel Wolgaster Ort. Die Grundwasserfassungen Hohendorf und Krummin nutzen den unteren GW-Leiter zur Trinkwassergewinnung. Die zugehörigen Trinkwasserschutzzone werden von den Plandarstellungen des FNP nicht berührt. Die Qualität des genutzten Grundwassers im Bereich der beiden Wasserfassungen entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

#### Bewertung

Für die Bewertung des Grundwasserpotentials in Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens ist die Geschützttheit des Grundwassers von Bedeutung. Die Plandarstellungen befinden sich in einem Bereich mit keiner unmittelbaren Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.<sup>2</sup> Von den Plandarstellungen werden nur Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Grundwasserdargebot (überwiegender Teil der Wolgaster Hochfläche/ geringer GW-Einzugsbereich) bzw. Flächen mit nachrangiger Bedeutung (Tannenkamp, Weidehof / ohne nennenswerte GW-Führung) erfasst. Das Untersuchungsgebiet hat im Hinblick auf das Grundwasserpotential eine geringe Bedeutung.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen aufgrund verringerte GW-Neubildungsraten infolge von bestehenden Versiegelungen im Siedlungsgebiet und im Bereich von Verkehrsstrassen sowie durch den Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen (Düngung, Pflanzenschutzmittel) in den obersten ungeschützten Grundwasserleiter, verursacht durch landwirtschaftliche Intensivnutzung.

#### Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Grundwasser lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen.

#### Mögliche Alternativen

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Grundwasser sind keine Alternativen als sinnvoll zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der Planung ist bzgl. der Baugebiete SO/6 und SO/17 eine fortgesetzte landwirtschaftliche Nutzung mit den o.g. Auswirkungen durch Grundwasserbelastungen zu erwarten. Bei den sonstigen Baugebieten handelt es sich um integrierte Standorte, die bereits einer baulichen Nutzung unterliegen (GE 15, W13, W 17); ihre Nichtdurchführung hat deshalb keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind in dem Bereich SO/6 und SO/17 aufgrund der hydrogeologischen Situation (s.o.) nicht zu erwarten. Die Grundwassersituation im Bereich des Baugebietes GE 15 ist bereits stark vom Peenestrom dominiert, so dass hier aufgrund einer Bautätigkeit ebenfalls keine Auswirkungen erwartet werden; Die Fläche stellt darüber hinaus eine Nutzungsbrache mit entsprechender Vorbelastung (s.o.) dar.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbare Fläche in relativ geringem Umfang. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **Oberflächenwasser**

##### Bestandserfassung

Im Planungsgebiet ist der Peenestrom das bestimmende Oberflächengewässer. Er hat von allen inneren Küstengewässern der deutschen Ostseeküste das größte Einzugsgebiet. In ihn entwässern mit einer

<sup>2</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern

Vielzahl größerer und kleinerer Fließgewässer u.a. auch die Ziese. Über den Peenestrom erfolgt eine erhebliche und kontinuierliche Süßwasserzufuhr in die Ostsee, die gleichzeitig auch mit einem ständigen Nährstoffeintrag korrespondiert.

Die Wasserqualität des Peenestroms ist weiterhin als schlecht zu beurteilen. Der Eutrophierungsgrad ist als stark eutroph bis polytroph einzustufen. Das hohe Eutrophierungspotential wird v.a. durch die ungünstigen hydrographischen Gegebenheiten erklärt (erheblicher Nährstoffeintrag durch die hohe Flusswasserzufuhr aus Oder, Peene, Uecker, Zarow usw. bei gleichzeitig eingeschränktem Wasseraustausch mit der Ostsee). Auch bei weiterer Verringerung externer Einträge ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Verbesserung der Trophiesituation über das erreichte Maß hinaus auch künftig kaum möglich sein wird [Gewässergütebericht 2003 bis 2006; Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 1998].

#### Bewertung

Dem Peenestrom ist wegen seiner Größe eine hohe Bedeutung zuzumessen. Er ist mit unterschiedlichen Aufweitungen (Sauziner Bucht, Spitzenhörnbucht), den Wechsel von flachen und steilern Ufern und abschnittsweise umfangreichen Röhrichtbeständen außerhalb der Wolgaster Uferabschnitte als relativ naturnah zu bewerten; im Stadtgebiet sind die Uferbereiche hingegen mehrfach verbaut. Die Gewässergüte wird als schlecht bewertet (s.o.)

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen ergeben sich insbesondere aufgrund der Trophiesituation (s.o.)

#### Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Reinigung des im Stadtgebiet anfallenden Abwassers entsprechend dem Stand der Technik  
Verhinderung jeglicher ungereinigter kommunaler oder gewerblicher Einleitungen in den Peenestrom

#### Mögliche Alternativen

Wegen des vernachlässigbaren Einflusses der Plandarstellungen auf die Oberflächengewässer (bei ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung) entfällt eine Alternativenprüfung. Unter Berücksichtigung des Anschlusses jeglicher Baugebiete an die zentrale Abwasserentsorgung ist eine Nichtdurchführung der dargestellten Planungen ohne Bedeutung für die Oberflächengewässer.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Bei einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Plangebiete ergeben sich keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser.

### **II.3.3. Klima, Luft**

#### Bestandserfassung / Bewertung

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Nähe zu Bodden und Meer vom ozeanischen Klima Westeuropas stark beeinflusst. Besonders stark ist das Areal den ozeanischen Einflüssen des Westwindgürtels ausgesetzt. Die Land-See-Windzirkulation, die aufgrund von Druckdifferenzen zwischen Land und Meer infolge des unterschiedlichen Wärmeabsorptions- und Strahlungsreflexionsvermögens beider Medien entsteht, gehört zu den besonderen Klimamerkmale.

Die im Norden nahegelegenen Wassermassen des Boddens und der Ostsee wirken sich dabei ausgleichend auf die mittlere Jahres – Lufttemperatur aus und führen zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Luftfeuchte. Dies führt zu relativ geringen Jahres – Temperaturschwankungen (Amplitude 17-18 C). Im Vergleich zum Landesinneren liegen die Durchschnittstemperaturen im Frühjahr und Sommer etwas niedriger, der herbstliche und winterliche Durchschnitt etwas höher. Die Mittelwerte der Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 500 und 600 mm.

Ein deutliches Niederschlagsmaximum lässt sich im Allgemeinen in den Monaten Juli/August und ein Minimum im Monat Februar verzeichnen.

Über die Luftqualität liegen z.Zt. keine Informationen vor. (Schwefeldioxid, Stickstoffoxide, Ozongrenzwerte, Feinstaub).

#### Vorbelastungen

Spezifische Daten zu Luftqualitäten und ggf. Umweltverschmutzungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Da der Luftaustausch durch die ständigen Luftbewegungen des Küstenklimas gegeben ist, sind allenfalls geringe Vorbelastungen möglich.

#### Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Das Mikroklima und kann durch Bepflanzung der Straßen und der Grundstücksflächen und die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum verbessert werden. Ebenso lassen sich Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Emissionen des Straßenverkehrs durch geeignete straßenbegleitende Immissionsschutzpflanzungen mindern. Luftaustauschbahnen (Kaltluftschneisen) sollten im erforderlichen Maß unverbaut bleiben.

#### Mögliche Alternativen

Es sind keine wirklichen Alternativen vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung, insbesondere der Flächenextensivierungen (SO 6, SO 17) ist eine Veränderung der jeweiligen standörtlichen mikroklimatischen Situation auszuschließen, die jedoch aufgrund des bestehenden guten Luftaustauschs und Feuchtigkeitstransports und der Lage in Bezug auf die Hauptwindrichtung für die Klimasituation der Gesamtstadt nicht von Bedeutung ist.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen ist die Änderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und Bebauung. Gleichzeitig kommt es zu lokalen Veränderungen von Luftaustauschbahnen, beides in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte mit unterschiedlicher Intensität.

Bau- und betriebsbedingt kommt es zu Luftverunreinigungen durch Baumaschinen, Fahrzeugverkehr und Heizungsanlagen. Bei den vergleichsweise geringen Plangebietsgröße und dem heutigen Stand der Technik sind diese Auswirkungen nur gering.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **II.3.4. Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Untersuchung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt anhand einer generalisierten Biotoptypenzuordnung der flächenextensiven Plandarstellungen. Dabei wird maßgeblich auf die Erhebungen der Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung Wolgast der B111 (Schübler Plan, Neustrelitz) zurückgegriffen, da die dort untersuchten Trassenvarianten bzw. Untersuchungskorridore alle relevanten Darstellungen der 3. Änderung des FNP erfassen.

#### Bestandserfassung

##### **Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde. Sie dient der Darstellung des biotischen Potentials des Standortes und als Planungsgrundlage für vorgesehene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die potentielle natürliche Vegetation variiert nach den unterschiedlichen Standortbedingungen. In der Ziese-Niederung sind Erlen- und Erlen-Eschenwälder zu erwarten, die auf den Talsandinseln zum Teil in grundwasserbedingte Birken-Stieleichen- und Stieleichen-Buchenwälder übergehen. Auf den Hochflächenstandorten westlich der Ziese und von Wolgaster Ort ist von Traubeneichen- Buchenwäldern bzw. Buchenmischwäldern des Übergangsbereiches auszugehen.

Bedingt durch die intensiven antropogenen Einflüsse auf die Landschaft ist die natürliche Vegetation im Stadtgebiet heute weitgehend verdrängt.

##### **Aktuelle Vegetation – Biotoptypen**

Die im Zuge der 3. Änderung des FNP dargestellten Extensivierungs- und Umstrukturierungsflächen können folgenden Biotoptypen zugeordnet werden:

SO/SE 17: Sandacker

SO/FFC 6: Intensivgrünland bzw. Sandacker und ruderalisierter Sandmagerrasen (südöstl. Teilfläche)

GE 15: Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete

##### **Fauna**

Eine detaillierte Untersuchung der im Untersuchungsgebiet betroffenen Flächen und deren Nutzung durch einzelne Vogel- und Tierarten liegt z.Zt. nicht vor. Allerdings ist bzgl. der Flächendarstellungen SO 6 das benachbarte Vogelschutzgebiet SPA 32 und ein FFH-Gebiet, welches von einer Vielzahl von Vogelarten mit besonderen Schutzerfordernissen besiedelt wird, zu berücksichtigen. Beachtlich sind aufgrund der Lebensraumsprüche dabei insbesondere der Gänsesäger, die Saatgans und der Neuntöter.

### Bewertung

Die in den Plangebieten GE 15 betroffenen Biotope besitzen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da es sich hier um Siedlungsbrachen bzw. genutzte Siedlungsflächen handelt. In einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wird anhand der Standortmerkmale und einer Bewertung der Lebensraumansprüche festgestellt, dass Vorkommen der besonders geschützten und der streng geschützten Arten wegen des Fehlens entsprechend geeigneter Lebensräume bzw. Reproduktionshabitate im Plangebiet unwahrscheinlich sind.

Die als SO 17 dargestellte Fläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsnähe z.Zt. nach dem vorhandenen Erkenntnisstand ohne besondere faunistische Bedeutung.

Die Fläche SO 6 liegt südlich einer größeren Freifläche, die sich über die Peene erhebt und für den Vogelzug als Rastplatz von Bedeutung ist. Hier wird von der Fluchtdistanz als Indikator zur Bewertung des Funktionsverlustes von Lebensräumen der Avifauna ausgegangen. Die benannten Bereiche kommen dabei vornehmlich als Nahrungshabitat, weniger als Bruthabitat in Betracht. Für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten schwanken die in der Literatur angegebenen Fluchtdistanzen insgesamt zwischen 10 und 500 m. Dem größten Teil der vorkommenden Arten können jedoch Fluchtdistanzen bis 300 m zugeordnet werden. Bei Bläßgans und Graugans sowie beim Kranich sind Werte von 400 bzw. von 500 m anzusetzen.

Bis zu einem Abstand von 300 m zu den Plangebieten ist ein Funktionsverlust anzunehmen der mit einer hohen Bedeutung bewertet wird. Insbesondere für das Baugebiet SO 6 ergeben sich Auswirkungen aufgrund des nahegelegenen Uferbereiches und der SPA-Gebietsgrenze (d ca. 200m). Zu beachten ist allerdings die bestehende antropogene Nutzung des benannten Uferbereiches (Dreilindengrund/ Gustav-Adolf-Schlucht. In diesem Bereich sind auch Vorkommen des Fischotters belegt (LINFOS, Schüssler-Plan).

Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf den Peenestrom im Zusammenhang mit der angrenzenden Fläche SO 6. Betroffen sind hier namentlich am westlichen Peenestromufer Bruthabitate des Drosselrohrsängers (Gefährdungskategorie 3 nach RL-MV) und Lebensräume des Fischotters (Anhang II der FFH-Richtlinie). Beeinträchtigungen können durch Verlärmung und visuelle Störreize hervorgerufen werden. Auswirkungen auf das nördlich an das Baugebiet SO 6 angrenzende Ackerland wurden nicht festgestellt, da die hier vermutete Rastplatzfunktion hier nicht bestätigt werden konnte und ihr somit nur eine geringe Bedeutung zuzumessen ist.

### Vorbelastungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen. Wesentliche Quelle ist die angrenzende Bebauung und die Freiraumnutzung sowie die damit jeweils verbundene anthropogene Nutzungsintensität. Vorbelastungen werden weiterhin ausgelöst durch Störungen infolge des an die Uferzone des Peenestroms angrenzenden Wanderweges.

Das Baugebiet SO 6 betreffend, bestehen namentlich Vorbelastungen aufgrund der Nutzung der Gustav-Adolf-Schlucht als Badestelle.

### Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Bei der Planung des Baugebietes SO 6 sollte der Siedlungsrand als Gehölzstruktur ausgebildet werden, um optische Störreize auf die angrenzende Rastplatzfunktion zu mindern. Eingriffe der künftigen baul. Nutzungen können durch standortangemessene Baudichtewerte minimiert werden.

Für die Baugebiete SO 17, GE 15 sind keine potenziellen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu erwarten, die zu minimieren wären.

### Mögliche Alternativen

Mit der Standortwahl der extensiven Siedlungsflächen angrenzend an den vorhandenen Siedlungskörper (SO 6, SO 17) sowie z.T. begründet durch die überörtliche Fachplanung der Ortsumgehung (SO 17), besteht eine Vorprägung und besondere Eignung der gewählten Flächen. Insbesondere wird die Zersiedlungswirkung minimiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige FNP-Darstellung (Sondergebiet Freizeitbad, Sondergebiet Beherbergung) bestehen.

### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umwidmung erfolgt ein teilweiser Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere am Rand des Siedlungsgebietes. Aufgrund bestehender Vorbelastungen in der Wirkzone und einer beschränkten Anzahl betroffener Biotoptypen und Arten sind die Aus-



wirkungen auf die Flora und Fauna insgesamt von mittlerer Bedeutung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. (vgl. Darlegungen unter Pkt. I.6)

Die Auswirkungen werden deshalb als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die besonders geschützten Arten werden nicht begründet, da Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten aufgrund der Planung nicht geschädigt oder zerstört werden. Im Übrigen sind im unmittelbaren Anschluss an den Wirkungsbereich des SO/6 weitläufige vergleichbare Röhrichtbestände mit Nistplatzeignung vorhanden, die eine Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten des Drosselrohrsängers gewährleisten und gleichzeitig eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der örtlichen Population ausschließen (vgl. § 44 BNatSchG).

### **II.3.5. Schutzgebiete**

Das Untersuchungsgebiet grenzt an das EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-301) und an das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Die Plandarstellung SO/FFC 6 liegt im Abstand von  $\geq 50$  m Entfernung zu den Schutzgebietsgrenzen, die etwa entlang der westlichen Uferlinie des Peenestroms verlaufen.

Die Plandarstellungen der 3. Änderungen des FNP haben aufgrund des Umfangs und der zu erwartenden Intensität der Bebauung sowie der Randlage zu beiden Schutzgebieten keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete. Die Vorbelastung aufgrund bestehender Bebauungen und Infrastrukturen am Rand der Schutzgebiete war dabei zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Natura 2000 Vorprüfung für das Baugebiet SO 6 sind keine Auswirkungen aufgrund der Darstellungen der 3. Änderung des FNP zu erwarten, die das FFH-Gebiet DE 2049-302 und das SPA-Gebiet DE 1949-301 erheblich beeinträchtigen können. Die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gem. § 18 LNatG M-V ist aufgrund dieses Befundes nicht erforderlich.

### **II.3.6. Landschaftsbild**

#### Bestandserfassung

Der Untersuchungsraum für das Landschaftsbild wird beschränkt auf den Wirkungsbereich der geplanten Flächenextensivierungen (SO/FFC 6, SO/SE 17), da die sonstigen Darstellungen sich auf integrierte Lagen des bestehenden Siedlungskörpers beschränken und keine Relevanz für die Wahrnehmung der Landschaft / des Landschaftsbildes entfalten.

Eine optische Wirkung auch aus größerer Entfernung ist insbesondere für das Gebiet SO/FFC 6 wegen der topographischen und Reliefsituation möglich. Aus dem ufernahen Bereich der Innenstadt und dem Stadtteil Mahlzow ergibt sich eine direkte Einsehbarkeit des Plangebietes. Die Planfläche wird dabei z.T. durch das lineare Erlengehölz oberhalb des Peeneufers abgeschirmt.

Das Gebiet SO/SE 17 liegt vom überwiegenden Teil des Stadtgebietes aus betrachtet hinter bestehenden Baustrukturen bzw. verschwimmt mit diesen. Die geplante Bebauung wird dadurch in der Wahrnehmung des Landschaftsbildes weitestgehend visuell abgeschirmt. Von Osten und Südwesten, vom freien Landschaftsraum aus, ist jedoch eine uneingeschränkte Wirkung des SO 17 auf die Wahrnehmung des Landschaftsbildes zu erwarten, stehen jedoch im Kontext zu einer hier zutreffenden geringen Werteinstufung des Landschaftsbildes.

#### Bewertung

Die angrenzend an das landschaftsbildlich relevante Plangebiet SO/FFC 6 vorhandene Vielfalt der Naturraumausstattung (Relief, lokaler Strukturreichtum) und die weite Einsehbarkeit ergeben eine hohe Relevanz dieser Planung für das Landschaftsbild. Die unmittelbare Siedlungsrandlage der Fläche SO/FFC 6 schränkt die Empfindlichkeit für das Landschaftsbild jedoch z.T. ein.

Das Baugebiet SO 17 wird von den überörtlichen Verkehrsstrassen aus direkt als bauliche Intervention im Landschaftsbild und neuer Siedlungsrand wahrgenommen

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren durch die angrenzend an beide Gebiete (SO 6, SO 17) vorhandene Bebauung (Katharinenberg/Tannenkamp, Mahlzow).

### Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme der visuellen Beeinträchtigung im Landschaftsraum sollte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine landschaftsangemessene Beschränkung der Bauhöhenentwicklung (vergleichbar den Baugebieten am Tannenkamp) und eine weiträumig wahrnehmbare Begrünung des neuen Siedlungsrandes erfolgen.

### Mögliche Alternativen

Alternativ zum geplanten Baugebiet SO 6 wären kleinere Einzelstandorte in stärker integrierten Lagen des Stadtgebietes möglich mit geringerer Eignung hinsichtlich des touristischen und landschaftsbezogenen Erholungspotenzials und vsl. größeren Wechselwirkungen zu anderen Siedlungsflächen.

Zu der Sondergebietsfläche SO 17 gibt es keine Alternativen, da die geplante Nutzungsstruktur in direktem funktionellen Zusammenhang mit der Standortlage an der Ortsumgehung und der Bahntrasse steht. Eine bauliche Präsenz und großräumige Wahrnehmbarkeit gehört darüber hinaus ebenfalls zum Nutzungskonzept dieser Baufläche.

### Auswirkungen

Der Schwerpunkt möglicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da die betroffene Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe eine eingeschränkte Empfindlichkeit aufweist sind die Auswirkungen bei einer angemessenen Bauhöhenentwicklung und Ortsrandausbildung gering.

Die Auswirkungen werden unter Beachtung der vg. Vorbehalte zu Bauhöhe und Ortsrand als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

### **II.3.7. Mensch und Gesundheit**

Der Mensch ist Teil der ihn umgebenden natürlichen Umwelt und in seinen Daseinsfunktionen in vielfältiger Weise von dieser abhängig und beeinflusst. Zentrale Bewertungskriterien der Umweltprüfung sind daher die räumlich relevanten Aspekte der Themen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Das Schutzgut Mensch wird im Regelfall über die Teilfunktionen Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholung und Freizeit erfasst und bewertet. Eine Betrachtung der Teilfunktionen Wohnen/Wohnumfeld ist im Zusammenhang mit der 3. Änderung des FNP entbehrlich, da die diesbezüglichen Plandarstellungen im Wesentlichen bestandsorientiert sind.

### Erfassung/ Bewertung

Der Standort des Plangebietes SO/FFC 6 ist mit hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung/Naherholung der Bevölkerung zu bewerten. Maßgeblich dafür ist die reichhaltige naturräumliche Ausstattung des zum Peeneufer ausstreichenden Bereichs. Als Indiz für die hohe Wertschätzung dieser Fläche kann auch das örtliche Wegenetz aus unterschiedlichen ‚wilden‘ Pfaden herangezogen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet SO/FFC 6 ist darüber hinaus der Wohnstandort Am Katharinenberg mit seinen Schutzansprüchen hinsichtlich angemessener Wohnruhe zu beachten.

Für die Eignungsuntersuchung der Fläche des Parkplatzes ‚Vier Jahreszeiten‘ als Wohnbaufläche ist angesichts benachbarter Lärmemissionsquellen der Anspruch auf eine angemessene Wohnruhe zu prüfen. Als Beurteilungsmaßstab dienen die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Für die sonstigen Darstellungen der 3. Änderungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für untersuchungsbedürftige Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit.

Bzgl. der Planungsabsicht ‚Wohnbaufläche‘ wurden die Lärmschutzbelange – vornehmlich mögliche Verkehrs- und Anlagengeräusche – geprüft. Als heranrückende Planung müssen die von den gegenüberliegenden Bahnanlagen und von der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der Bahnhofstraße nach Fertigstellung der geplanten Ortsumgehung sowie von den gewerblichen und Sonderbauflächen (GE 5, SO 1, GE 6, GI 7) ausgehenden Immissionen berücksichtigt werden. Eine überschlägige Schallimmissionsprognose ergibt eine Vereinbarkeit der Wohngebietsplanung mit den Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße, Schiene). Eine prognostizierte geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für den Nachtzeitraum (2,1 dB(A)) kann durch Außenwandkonstruktionen der Gebäude, die nach dem Stand der Technik im Wohnungsbau gebräuchlich sind, ausgeglichen werden. Aufgrund der Schallimmissionen, die von den GE/GI-Flächen und von dem SO/SH 1 einwirken, ist mit einer Überschrei-

tung des Nachtwertes um 8 dB(A) zu rechnen, die als sehr erheblich einzustufen ist. (sh. Anlage: Überschlägige Lärmprognose)

#### Vorbelastungen

Die besondere Erholungseignung des Gebietes SO 6 unterliegt keinen Vorbelastungen.

Die zu prüfende Wohnnutzung wird in eine durch Lärmimmissionen vorbelastete Situation hineingeplant. Für das am Rande des bisherigen Parkplatzes befindliche Mehrfamilienhaus sind insoweit Vorbelastungen festzustellen; der Südliche Giebel des Gebäudes liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes durch Gewerbelärm möglich sind.

#### Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Im Falle einer weiterführenden Planung sind auf der Grundlage einer Konkretisierung der Schallimmissionsprognose nach den Vorschriften der TA Lärm Lärminderungsmaßnahmen für die geprüfte Wohnbaufläche erforderlich: Anordnung der Baukörper mit Abschirmwirkung, lärmabgewandte Orientierung der Ruheräume, schalldämmte Lüftungsanlagen.

#### Mögliche Alternativen

Als Alternative zum geplanten Baugebiet SO 6 wären kleinere Einzelstandorte in stärker integrierten Lagen des Stadtgebietes möglich – jedoch mit geringerer Eignung hinsichtlich des touristischen und landschaftsbezogenen Erholungspotenzials und vsl. größeren Wechselwirkungen zu anderen Siedlungsflächen.

Für das geprüfte Wohnbaugebiet (Parkplatz ‚Vier Jahreszeiten‘) sind ggf. als aktive Lärmschutzmaßnahme auch noch bestehende planungsrechtliche Spielräume in den Baugebieten SO/SH 1 (bisher nicht überplant) und im Baugebiet GE 6 zu nutzen. Eine Reduzierung der zulässigen Emissionen nachts auf 40 dB(A)/m<sup>2</sup> (SO 1) bzw. auf 50 dB(A)/m<sup>2</sup> (GE 6) würde den Beurteilungspegel für den Wohnbaustandort um ca. 2,5 dB(A) reduzieren. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum bliebe damit jedoch weiterhin erheblich überschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung des Wohnbaustandortes kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in anderen Stadtlagen entsprochen werden (W17, W13). Es bestünde kein Erfordernis, Nutzungsbeschränkungen für die Baugebiete GE 5, SO 1, GE 6, GI 7 zur Minderung der Emissionen festzulegen.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Als Planauswirkung ist der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Gebietes SO/FFC 6 zu benennen. Die Verkehrszuführung erfolgt über eine neue Trasse in ca. 80 m zur Wohngebietsgrenze. Der Zubringerverkehr erfolgt über die Straße Am Tannenkamp und berührt damit ein konsolidiertes städtisches Wohngebiet. Als Alternative kann eine Verkehrsanbindung auch über die Krösliner und Karniner Straße mit entsprechend geringeren Auswirkungen auf bestehende Wohnlagen erfolgen. Eine Entscheidung ist anhand der noch zu bestimmenden konkreten Größenwerte der geplanten Freizeit- und Erholungsfläche auf der Grundlage der DIN 18005 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Die möglichen Lärmauswirkungen des SO 6 werden unter diesem Vorbehalt als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Die Überlegung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche am Standort des Parkplatzes ‚Vier Jahreszeiten‘ wird aufgrund der lärmexponierten Standortlage und möglicher Auswirkungen auf zulässige Nutzungen im gewerblich genutzten Bereich (Werft, Hafen) aufgegeben.

#### **II.3.8. Kultur- und Sachgüter**

Von den folgenden Darstellungen der 3. Änderung des FNP werden drei Bodendenkmale als Kultur- und Sachgüter berührt: extensive Grünfläche für Maßnahmen des Naturschutzes (nordöstlich des Weidehofes), Baugebiet SO 6 (nördlich des Dreilindengrundes) und Wohnbaufläche W 13 (An den Bleichen).

Die archäologische Fundstellen Nr. 21 innerhalb der vg. Grünfläche und Nr. 80 innerhalb der Wohnbaufläche W 13 werden dazu zusätzlich als nachrichtliche Übernahme im F-Plan dargestellt.

In der Grünfläche sollen Gehölzinseln angepflanzt und eine dauerhafte extensive Pflügenutzung umgesetzt werden. Beeinträchtigungen des Bodendenkmals im Zusammenhang mit der geplanten Herstellung von Offenbodenbereichen durch Humusabtrag sind nach der Auflage A 3.2.1 des Planergänzungsbe-

schlusses v. 28.01.10 unzulässig. Die Auswirkungen der Plandarstellung auf das Bodendenkmal werden deshalb als gering eingeschätzt.

Das flächig ausgedehnte Bodendenkmal nördlich des Dreilindengrundes grenzt an das Baugebiet SO 6. Die Ausdehnung des Sondergebietes wurde bereits im Aufstellungsverfahren des wirksamen F-Plans festgelegt (Neubekanntmachung vom 23.07.2003) und berücksichtigt das Bodendenkmal. Die 3. Änderung bezieht sich hier ausschließlich auf die zu entwickelnde Nutzungsart und beinhaltet keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Bodendenkmal. Mögliche Auswirkungen werden aufgrund der unveränderten Flächenabgrenzung deshalb ebenfalls als gering bewertet.

Im geplanten Baugebiet W 13 ist im Bereich des Fundplatzes Nr. 80 nach den Vorgaben der Unt. Denkmalbehörde eine archäologische Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals vorgesehen, so dass hier ebenfalls keine Beeinträchtigung von Kulturgütern zu erwarten ist.

Auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§ 7 DSchG M-V) bei Eingriffen in ein Bodendenkmal wird gleichwohl hingewiesen.

#### II.4. Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung:

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Bewertung der Oberflächengewässer anhand des Gewässergüteberichtes 2003 bis 2006 des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern
- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des LUNG
- Fachgutachterliche Bestandserfassung der Brut-/Rastvögel, Amphibien sowie der FFH-Art Fischotter (Verwendung von Unterlagen der UVS „Ortsumgebung Wolgast, 2004 und der Flächenbewertung im Rahmen des Planergänzungsbeschlusses vom 28.01.10 zum Planfeststellungsverfahren OPAL)
- Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Abschätzung der Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm auf Wohnbauflächen nach RLS 90 unter Verwendung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005-1 .

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen:

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

Zur Bewertung der Klimasituation waren keine spezifischen Daten zu Luftqualitäten und ggf. Umweltverschmutzungen für das Untersuchungsgebiet verfügbar.

Überwachungsmaßnahmen:

Das Monitoring soll der Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung und der Verifizierung vorläufig getroffener Annahmen bei der Umsetzung der Planung dienen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden für die letztlich in die 3. Änderung des F-Plans aufgenommenen Plandargestellungen keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt. Insoweit besteht kein Erfordernis für Überwachungsmaßnahmen.

Jedoch werden in der Qualität von Prognosen einschränkende Annahmen und entsprechende Entscheidungsalternativen hinsichtlich der Bauhöhenentwicklung und Randausbildung der Fläche SO/FFC 6 und hinsichtlich der Verkehrsanbindung dieses Baugebietes angeführt.

Im westlichen Uferbereich der Peene sind im Bereich angrenzend zur Badestelle Lebensräume des Drosselrohrsängers und des Fischotters durch das Baugebiet SO 6 berührt.

Die genannten Sachverhalte sind deshalb im Rahmen der Aufstellung eines erforderlichen B-Plans in die planerische Abwägung einzustellen. Anhand eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind ggf. zusätzliche Planungsauswirkungen auf ihre Vereinbarkeit mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Die Lärmimmissionssituation einer Wohnbaufläche auf dem bisherigen Parkplatz ‚Vier Jahreszeiten‘ führte zur Aufgabe dieser Planungsabsicht. Im Falle einer Wiederaufnahme dieser Planung ist die Immissionssituation anhand einer Bewertung auf der Grundlage der TA-Lärm vertiefend zu prüfen. Dabei sind die Verkehrsmengen auf der Bahnhofstraße und auf der Bahnstrecke Hauptbahnhof – HP Wolgast Hafen zu aktualisieren und der Gewerbelärm der südlich der Bahngleise gelegenen Baugebiete zu berücksichtigen.

## **II.5. Zusammenfassung**

Die 3. Änderung des FNP Wolgast sieht neben mehreren kleineren Anpassungen lokaler Planungsziele umweltrelevante Ergänzungen und Änderungen mit der Darstellung einer Fläche für Freizeit und Erholung (SO 6) und eines Sondergebietes für ein touristisches Informations- und Erlebniszentrum (SO 17) sowie eine Prüfung der Ausweisung einer Wohnbaufläche im lärmexponierten Bereich vor. Darüber hinaus wird nachrichtlich eine Trasse für die Ortsumgehung im Zuge der B 111 dargestellt, deren Umweltauswirkungen allerdings bereits im Zuge des Linienbestimmungsverfahrens untersucht wurden (Abschichtung der Umweltprüfung im FNP). Die Wirkzonen der Plandarstellung SO 6 berühren ein FFH-Gebiet und ein EU-Vogelschutzgebiet (Abstand  $\geq 50$  m) ohne jedoch die Schutzziele und -zwecke zu gefährden oder zu beeinträchtigen.

### **Boden**

Mit der möglichen Bebauung der dargestellten Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften und erheblichen Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der vorhandenen Bauflächen. Die Auswirkungen werden jedoch als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Wasser**

Von den Plandarstellungen sind aufgrund der tatsächlich berührten Grundwasserleiter nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser und aufgrund der geringen Wechselwirkungen mit dem Oberflächenwasser keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser zu erwarten. Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbare Fläche. Es sind aber bereits anthropogen geprägte Flächen mit einer geringen Gefährdung für das Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb der Siedlungsgebiete. Davon sind neben Brachen der Siedlungsgebiete insbesondere landwirtschaftlich genutzte Lebensräume betroffen. Störungen für die Tierwelt ergeben sich im Wirkungsbereich der dargestellten Flächen SO/FFC 6 durch den zusätzlichen Lärm und die Freizeit-/Erholungsaktivitäten. Die Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **Landschaftsbild**

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Bebauung des Gebietes SO/FFC 6 aufgrund der örtlich vorhandenen Landschaftsreize und der weiträumigen Einsehbarkeit aus dem Siedlungsgefüge der Stadt.

Unter dem Vorbehalt einer angepassten Bauhöhenentwicklung und der Gestaltung des neuen Siedlungsrandes werden die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Von dem Baugebiet SO 17 gehen Auswirkungen auf das Landschaftsbild für die Wahrnehmung von Osten und Südwesten aus, die jedoch ursächlich der besonderen Zweckbestimmung des Baugebietes zuzurechnen sind und insoweit unvermeidbar sind. Wegen der hier geringen Bedeutung des Landschaftsbildes werden die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.

### **Mensch**

Von der Planung SO/FFC 6 können Beeinträchtigungen der Wohnruhe im Wohngebiet Tannen-  
kamp/Katharinenberg ausgehen. Es werden deshalb alternative Verkehrsführungen aufgezeigt, über die in Abhängigkeit von der Gesamtkapazität des Baugebietes SO/FFC 6 und auf der Grundlage der DIN 18005 im B-Planverfahren zu entscheiden ist.

Unter diesem Vorbehalt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Auf den Standort ‚Parkplatz VierJahreszeiten‘ wirken Lärmbelastungen aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzungen (Verkehr, Gewerbe), die zu der Entscheidung führten, von einer Darstellung als Wohnbaufläche abzusehen.

Tab. 1: Eingriffswirkungen aufgrund der 3. Änderung des F-Plans, überschlägiger Kompensationsbedarf

Biotoptyp (pauschalierte Bewertung)	geplante Nutzung gem. 3. Änderung	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe W	Komen- sationswert- zahl K	Versie- gelungs- zuschlag V	Freiraum- beeinträchti- gungsgrad F	Kompensa- tionserfordernis (K+V)*F E	Eingriffs- fläche (m <sup>2</sup> ) A	Kompensations- bedarf (m <sup>2</sup> Ä) E*A KB
ACS Sandacker	SO/BZ 17 GRZ 0,6	97.725,00	1	1	0,5	0,75	1,125	58.635,00	65.964,00
				1	0	0,75	0,75	39.090,00	29.317,50
ACS/GIM Intensivgrünland bzw. Sandacker	SO/FFC 6 GRZ 0,4	105.880,00	1	1	0,5	0,75	1,125	42.352,00	47.646,00
				1	0	0,75	0,75	63.528,00	47.646,00
TMD ruderalisierter Sandmagerrasen	SO/FFC 6 GRZ 0,4	9.000,00	2	2	0,5	1	2,5	3.600,00	9.000,00
				2	0	1	2	5.400,00	10.800,00
ACL/GIM Intensivgrünland bzw. Lehm-/ Tonacker	Straße	3.210,00	1	1	0,5	1	1,5	2.600,00	3.900,00
<b>Summe Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf, m<sup>2</sup>A):</b>									<b>214.273,50</b>

Tab. 2: Bestimmung des Mindestumfangs der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Varianten A , B)

Var. A Entwicklung ruderalisierten Offenlandfluren Mahlzow zw. B 111, Bahn und Siedlungsflächen	214.273,00	2	2,5	1	<b>85.709,20</b>
Var. B Neuanlage von Naturwaldparzellen, Waldsaum- ausbildung südlich SO/SE 17 (Waldmehrpotenzial 12 - 18%)	214.273,00	2	2,5	1	<b>85.709,20</b>





## Überschlägige Lärmimmissionsprognose für die Baufläche W 22:

Die Beurteilung des Schienen- und Straßenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“. In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte (OW) angegeben, bei deren Einhaltung die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen erfüllt werden.

Der schalltechnischen Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten werden mit 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (Verkehrslärm nachts) bzw. 40 dB(A) (Gewerbelärm nachts) festgelegt.

Die nach unterschiedlichen Berechnungsvorschriften zu ermittelnden Beurteilungspegel bzw. Mittelungspegel sollten die OW jeweils unterschreiten. Die Orientierungswerte besitzen dabei zwar nicht den Charakter gesetzlicher Grenzwerte, bilden jedoch als sachverständige Konkretisierung des Anspruchs an gesunde Lebens- und Umweltverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 und 7c BauGB) die Grundlage der planerischen Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Entsprechend der DIN 18005-1 erfolgt die Schallausbreitungsberechnung getrennt nach Art der Schallquelle. Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenwegen werden gem. DIN 18005-1 nach der Richtlinie „Schall 03“ berechnet. Im Einwirkungsbereich von Straßen ist der Beurteilungspegel nach der Richtlinie „RLS 90“ zu ermitteln. Für Lärmemissionen aus Gewerbeflächen erfolgt die Berechnung der Beurteilungspegel anhand der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“.

Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen sind getrennt zu ermitteln und zu beurteilen.

### Verkehrslärm:

#### Schienenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenwegen werden gem. DIN 18005-1 nach der Richtlinie „Schall 03“ berechnet.

Als Beurteilungsgrundlage wird die Zugfolge im Gleisabschnitt zwischen den Haltepunkten Wolgast Hafen und Wolgast Hauptbahnhof nach dem Sommerfahrplan der UBB herangezogen (<http://www.ubb-online.com>).

Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr): 25 Züge (n = 1,6 Züge/h)

Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 6:00 Uhr): 2 Züge (n = 1,0 Züge/h)

Es wird von einer durchschnittlichen Zuglänge von 100 m, 100% Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge und einer mittl. Geschwindigkeit von 30 km/h (wg. unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt) ausgegangen. Für die Fahrbahnart wird ein Schottergleisbett mit Betonschwellen berücksichtigt.

Mittelungspegel für Schienenlärm tags (lange, gerade Strecke): 30 dB(A)

	Ihre Eingabe		
Mittl. Zugzahl einer Klasse je Stunde	1.6		
Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge	100	%	53 dB(A)
Zuglänge	100	m	
Geschwindigkeit	30	km/h	-10.5 dB(A)
Fahrzeugart:	Fahrzeuge mit Radscheibenbremsen		-2 dB(A)
Fahrbahn:	Schotterbett, Betonschwelle		2 dB(A)
Abstand zur Achse des Gleises:	67	m	
Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante:	1.5	m	-3.1 dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung			-4.5 dB(A)
<b>Mittelungspegel (incl. Schienenbonus 5 dB(A)):</b>			<b>30 dB(A)</b>

Mittelungspegel für Schienenlärm nachts (lange, gerade Strecke): 28 dB(A)

	Ihre Eingabe		
Mittl. Zugzahl einer Klasse je Stunde	1.0		
Anteil scheinbremsender Fahrzeuge	100	%	51 dB(A)
Zuglänge	100	m	
Geschwindigkeit	30	km/h	-10.5 dB(A)
Fahrzeugart:	Fahrzeuge mit Radscheibenbremsen		-2 dB(A)
Fahrbahn:	Schotterbett, Betonschwelle		2 dB(A)
Abstand zur Achse des Gleises:	67	m	
Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante:	1.5	m	-3.1 dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung			-4.5 dB(A)
<b>Mittelungspegel (incl. Schienenbonus 5 dB(A)):</b>			<b>27.9 dB(A)</b>

Der Mittelungspegel der vom Schienenverkehr auf dem Gleisabschnitt zwischen den Haltepunkten Wolgast Hafen und Wolgast Hauptbahnhof ausgehenden Geräusche unterschreitet an der Südgrenze der in der 3. Änderung des FNP dargestellten Wohnbaufläche W 22 im Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005-1. Schallschutzmaßnahmen werden danach nicht erforderlich.

### Straßenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen werden gem. DIN 18005-1 nach der Richtlinie „RLS 90“ ermittelt.

Als Beurteilungsgrundlage wird für die Bahnhofstraße die im Rahmen der Linienbestimmung für die Ortsumgehung für das Jahr 2015 prognostizierte Verkehrsbelegung herangezogen (Schüler- Plan, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswegeplanung mbH, Büro Neustrelitz). Für die Bahnhofstraße ergibt sich daraus ein DtV-Wert von max. 1.700 Kfz/d, wenn der gesamte Quell- und Zielverkehr am westlichen Ortseingang über die Bahnhofstraße abgewickelt wird.

Mittelungspegel für Straßenlärm Bahnhofstraße (lange, gerade Strecke): 57 dB(A) / 47 dB(A)

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DtV :	1700	
Straßengattung:	Gemeindestraßen	60 dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.1 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	3 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	15 m	3.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1.5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.4 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 57.3 dB(A)	<b>N</b> 47.1 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 67		

Der Mittelungspegel der vom Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße ausgehenden Geräusche überschreitet an der Südgrenze der in der 3. Änderung des FNP dargestellten Wohnbaufläche W 22 im Tag- und Nachtzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um jeweils 2 dB(A). (Auf die worst case – Annahme zur max. Verkehrsbelegung wird dabei hingewiesen.)

Die ermittelten Mittelungspegel liegen im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109. Die OW-Überschreitung kann durch nach heutigem Stand der Technik gebräuchliche Außenwandkonstruktionen hinreichend ausgeglichen werden. Schallschutzmaßnahmen werden danach nicht erforderlich.

Die energetische Summierung der Verkehrslärmpegel ‚Schiene‘ und ‚Straße‘ ergibt

- im Tagzeitraum einen Beurteilungspegel von 57,3 dB(A)
- im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 47,1 dB(A).

D.h. der Schienenlärm ist hinter der Geräuschkulisse des prognostizierten Straßenverkehrs für den Gesamtbeurteilungspegel ‚Verkehr‘ nicht relevant.

### Gewerbelärm:

Für Lärmemissionen aus Gewerbeflächen erfolgt die Berechnung der Beurteilungspegel anhand der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“.

Gemäß DIN 18005-1 Pkt. 4.1.3 können Gewerbegebiete als Flächenschallquellen mit gleichmäßig über sie verteilter Schallemission betrachtet werden. Die Flächenschallquelle „Gewerbegebiet“ wird in Teilflächen unterteilt, die durch Punktschallquellen ersetzt werden. Die Unterteilung in Teilflächen erfolgt dabei so, dass deren größte Ausdehnung l weniger als die Hälfte des Abstands s ihres Mittelpunktes von dem betrachteten Immissionsort beträgt ( $l \leq 2s$ ).

Für jede dieser Teilflächen wird ein Beurteilungspegel  $L_r$  berechnet. Der resultierende Beurteilungspegel  $L_{r,ges}$  von allen Teilflächen  $i$  wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{r,ges} = 10 \lg \sum 10^{0,1L_{r,i}}$$

Die Berechnung der einzelnen Beurteilungspegel der Teilflächen an den Immissionsorten  $L_{r,i}$  erfolgt anhand folgender Gleichungen:

$$L_{r,i} = L_W + D_C - A$$

$L_W$  = Schalleistungspegel

$$L_W = L_{W''} + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$$

$L_{W''}$  = flächenbezogener Schalleistungspegel

$S$  = Größe der Teilfläche

$S_0$  = Bezugsfläche = 1m

$D_C$  = Richtungswirkungskorrektur,

für eine ungerichtete, ins Freie abstrahlende Punktschallquelle gilt:  $D_C = 0 \text{ dB}$

$A$  = Dämpfung des Schallpegels, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

$A_{div}$  = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung

$$A_{div} = 20 \lg (d/d_0) + 11 \text{ dB}$$

$d$  = Abstand Schallquelle und Immissionsort in m

$d_0$  = Bezugsabstand = 1m

$A_{atm}$  = Dämpfung aufgrund Luftabsorption, in Dezibel

$$A_{atm} = \alpha d / 1000$$

$\alpha$  = Absorptionskoeffizient; für 500 Hz, 15°C, 50 % relative Feuchte = 2,2

$A_{gr}$  = Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes

$$A_{gr} = 4,8 - (2h_m/d) - 17 + (300/d) \geq 0 \rightarrow \text{negative Werte werden gleich 0 gesetzt}$$

$h_m$  = mittlere Höhe des Schallausbreitungsweges über dem Boden, in m

$h_m = 0,5\text{m}$

$A_{bar}$  = Dämpfung aufgrund von Abschirmung (nicht berücksichtigt)

$A_{misc}$  = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (nicht berücksichtigt)

In der überschlägigen Prognose wurden die folgenden, das Plangebiet W 22 betreffenden gewerblichen Teilflächen betrachtet (Immissionsort am Südgiebel des bestehenden Mehrfamilienhauses):

GE 5 bis zum Versatz der Straße ‚Am Strom‘ mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $L_{W''} = 60/60 \text{ dB(A)/m}^2$

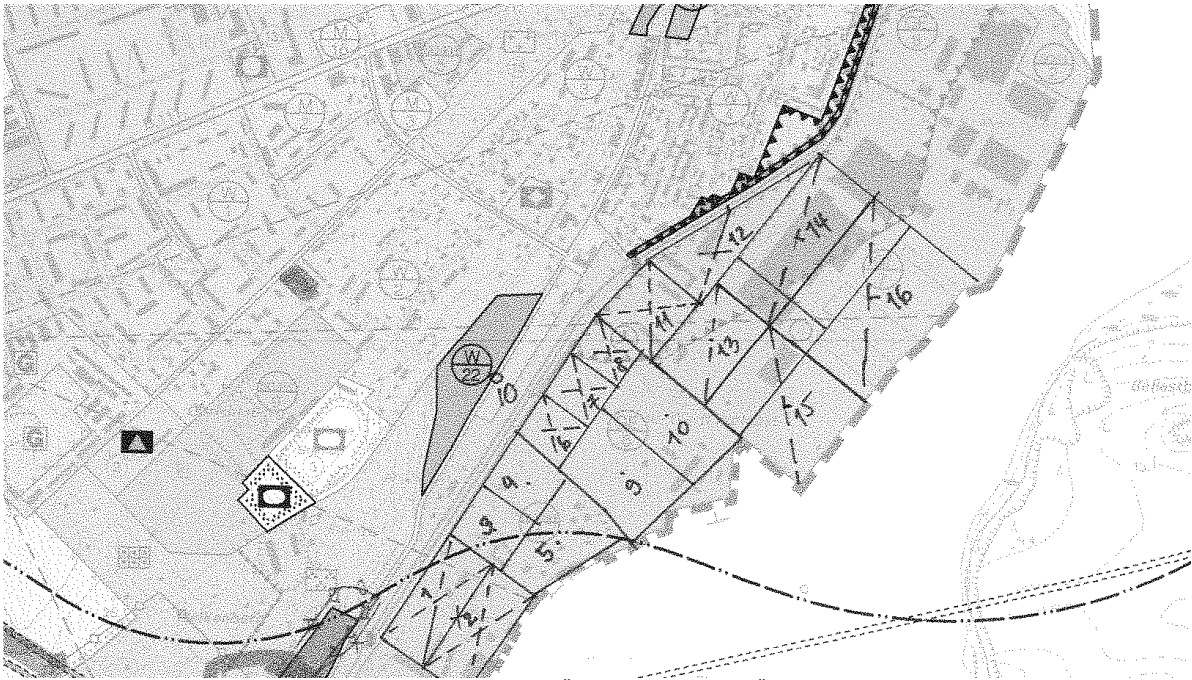
SO/SH 1 -  $L_{W''} = 60/50 \text{ dB(A)/m}^2$  (Teilflächen 3 - 5)

GE 6 -  $L_{W''} = 60/60 \text{ dB(A)/m}^2$  (Teilflächen 6 - 10),  $L_{W''} = 60/50 \text{ dB(A)/m}^2$  (Teilflächen 11,12)

GI 7 bis einschließlich der westl. Schiffbauhalle (Höhe Auguststraße) -  $L_{W''} = 65/60 \text{ dB(A)/m}^2$  (Teilflächen 13 - 14),  $L_{W''} = 65/65 \text{ dB(A)/m}^2$  (Teilflächen 15 - 16)

(Die Einbeziehung weiter entfernter gewerblicher Bauflächen hat keinen signifikanten Einfluss mehr auf den Beurteilungspegel am Immissionsort)

Die Höhe der gewerblichen Geräuschemissionen wird mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln ( $L_{W''}$ ) gem. DIN 18005-1, Pkt. 5.3.1 unter Berücksichtigung der wirksamen FNP-Darstellungen angenommen.



Flächenaufteilung gem. DIN 18005-1 Pkt. 4.1.3 - Übersichtsplan (3. Änd. des FNP Wolgast/Entwurf v. 01.02.10)

Teilfläche	Lw" Tag	Lw" Nacht	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lwi Tag	Lwi Nacht	Abstand (m)	Lri Tag	Lri Nacht	Lft,ges Tag (dB(A))	Lft,ges Nacht (dB(A))
1	60	60	16800	102,25	102,25	400	33,58	33,58	<b>33,58</b>	<b>33,58</b>
2	60	60	18900	102,76	102,76	430	33,39	33,39	<b>36,49</b>	<b>36,49</b>
3	60	50	11000	100,41	90,41	260	35,81	25,81	<b>39,18</b>	<b>36,85</b>
4	60	50	11000	100,41	90,41	200	38,25	28,25	<b>41,75</b>	<b>37,41</b>
5	60	50	20000	103,01	93,01	310	36,76	26,76	<b>42,94</b>	<b>37,77</b>
6	60	60	6300	97,99	97,99	140	39,10	39,10	<b>44,44</b>	<b>41,50</b>
7	60	60	8100	99,08	99,08	150	39,56	39,56	<b>45,67</b>	<b>43,65</b>
8	60	60	8100	99,08	99,08	200	36,92	36,92	<b>46,21</b>	<b>44,48</b>
9	60	60	22000	103,42	103,42	270	38,47	38,47	<b>46,88</b>	<b>45,45</b>
10	60	60	24300	103,86	103,86	310	37,60	37,60	<b>47,37</b>	<b>46,11</b>
11	60	50	15600	101,93	91,93	290	36,31	26,31	<b>47,70</b>	<b>46,16</b>
12	60	50	18150	102,59	92,59	440	32,99	22,99	<b>47,84</b>	<b>46,18</b>
13	65	60	21600	108,34	103,34	380	40,16	35,16	<b>48,52</b>	<b>46,51</b>
14	65	60	34800	110,42	105,42	580	38,10	33,10	<b>48,90</b>	<b>46,70</b>
15	65	65	37800	110,77	110,77	500	39,93	39,93	<b>49,42</b>	<b>47,53</b>
16	65	65	63800	113,05	113,05	670	39,28	39,28	<b>Σ 49,82</b>	<b>Σ 48,14</b>

Die Berechnung des Beurteilungspegels für einen repräsentativen Immissionsort am Südrand der Wohnbaufläche W 22 ergibt **im Tagzeitraum eine Einhaltung** des schalltechnischen Orientierungswertes und eine **Überschreitung des Nachtwertes um 8 dB(A)**.

Die Überschreitung des Nachtwertes ist als erheblich einzustufen. Bei teilweise geöffnetem Fenster ist nach den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen ein erholsamer Schlaf nicht mehr möglich, so dass Vorkehrungen zur Lärminderung im Plangebiet erforderlich werden (Anordnung der Baukörper mit Abschirmwirkung, lärmabgewandte Orientierung der Ruheräume, schallgedämmte Lüftungsanlagen, ...).

Eine denkbare Beschränkung der zulässigen Lärmemission nachts in dem bisher nicht überplanten Baugebiet SO/SH 1 auf 40 dB(A)/m<sup>2</sup> und auf den Teilflächen 6 – 10 des GE 6 auf 50 dB(A)/m<sup>2</sup> würde den Beurteilungspegel im Baugebiet 22 um ca. 2,5 dB(A) reduzieren.