

- Angaben zu den umweltbezogenen Informationen –

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind folgende wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 20.03.2026 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - SB Bauplanung mit Hinweisen zur Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen
 - SB Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft mit Hinweisen zum Auffinden von auftretenden schädlichen Bodenveränderungen und Altlastverdachtsflächen und Hinweisen zum Auftreten von Überschussböden bzw. zum Auf- oder Einbringen von Fremdböden
 - SG Wasserbehörde mit Hinweisen zur Grundwasserabsenkung, Hinweisen zur Abstimmung der Trinkwasserversorgung- und Abwasserentsorgung mit Zweckverband, Hinweise zur gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser, Hinweise zur Ableitung von Regenwasser Hinweise zur Herrichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Hinweise zur Beseitigung von festgestellten Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 24.03.2026 (Nachtrag zur Gesamtstellungnahme)
 - SB Immissionsschutz mit Hinweisen zur Überarbeitung der Schallimmissionsprognose,
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 09.04.2026 (Nachtrag zur Gesamtstellungnahme)
 - SG Naturschutz mit Hinweisen zum Umweltbericht, Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot, Festsetzungen im Karten- und Textteil der Satzung zum Bebauungsplan, Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes nach § 18 NatSchAG MV und Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften
- Bergamt Stralsund vom 12.03.2026 mit Hinweis, dass sich das Plangebiet in einer Bergbauberechtigung befindet
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 30.03.2026 mit Hinweisen zur Überarbeitung der Schallimmissionsprognose,

Übersicht über die derzeit vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen vor:

- **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Begründung einschließlich Umweltbericht und den Anlagen beinhaltet damit folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- **Umweltbericht**

1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschränken sich auf Versiegelungen von derzeit unversiegelten Teilflächen im Plangebiet. Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Durch die Ausweisung des Baufeldes ist eine geplante Neuversiegelung von 5.820 m² der Fläche vorgesehen.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Böden wird den Auswirkungen auf das Schutzgut durch Versiegelung eine geringe Erheblichkeit beigemessen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Siedlungsgehölzen aus heimischen Gehölzarten (PWX), Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) / Ruderalem Kriechrasen (RHK) und Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PWX).

Im Zuge des Vorhabens ist die Fällung von 35 Einzelbäumen erforderlich.

Informationen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, Faltern, Vögeln sowie Gefäßpflanzen und Moosen

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

VM1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von 5 Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für Kleintiere durch Aufschichtung von Hölzern (Totholzhecke) möglich.

VM2 Vermeidung von Kollisionsoffern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht wird durch die Verwendung von

halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung für die Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM3 Minimierung von Lichtimmissionen

Die Emissionen der Außenbeleuchtung wird auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolett-Bereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren,
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF1 Ersatz Brut-und Nahrungshabitate

Angrenzend wird südlich der geplanten Nutzung eine 50 m lange, freiwachsende, zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Hecke kann mit einzelnen Überhältern ergänzt werden. Bestehende Gehölze können in die Hecke integriert werden.

Informationen, dass bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet lässt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ableiten.

Entsprechend sind erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

7. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass die geplante Neubebauung keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

8. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Die Emissions- und Immissionsprognose für Schall kommt zu dem Ergebnis, dass vom gegenständlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb am Standort Wolgast während des bestimmungsmäßigen Betriebs keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Erheblich nachteilige anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

9. Wesentliche Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter

Bei Bodenarbeiten während der Bauphase auftretende Bodendenkmale sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.

• **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Für die Satzung des Bebauungsplanes Nr.41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten.

In der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Es wird verdeutlicht, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in dem Geltungsbereich im rechnerischen Sinne kompensieren.

Der Kompensationsbedarf wird über eine Ökokonto-Maßnahme in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ gedeckt. Es handelt sich um die Ökokonto-Maßnahme Ökokontierung VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“.

Durch die Einzahlung auf das Ökokonto können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr.41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast vollständig kompensiert werden.

Die Bilanzierung der Einzelbäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V. Als Ersatzpflanzung ist die Pflanzung von 33 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbäumen südlich des geplanten Baufeldes vorgesehen.

• **Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten**

- Biotoptypenkartierung mit Stand vom 11.November 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von Oktober 2024 mit Angaben zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, Faltern und Vögeln sowie Gefäßpflanzen und Moosen
- Emissions-und Immissionsprognose für Schall mit Stand von April 2026

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der in den Fachgutachten beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.