

---

# Stadt Wolgast

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Buddenhagener Weg“ OT Hohendorf

### Begründung



Übersichtsplan © © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Stadt Wolgast**  
Landkreis  
Vorpommern-Greifswald

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 / 980  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche  
Auslegung  
20.05.2022

---

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.3	Verfahren .....	2
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Inhalte des Plans</b> .....	<b>3</b>
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Bauweise und überbaubare Fläche.....	3
3.4	Verkehrerschließung .....	4
3.5	Grünplanung, Natur und Landschaft .....	4
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	4
3.7	Technische Ver- und Entsorgung .....	4
3.8	Immissionsschutz.....	5
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
4.1	Naturschutz.....	5
4.2	Artenschutz.....	8
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
5.1	Nutzungen und Bebauung .....	11
5.2	Umweltauswirkungen.....	11
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>12</b>



## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Hohendorf befindet sich das Wohngebiet Buddenhagener Weg. Das Gebiet wurde im Jahre 1994 mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Buddenhagener Weg“ überplant. Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde dabei als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt. Die Funktion eines Spielplatzes wurde von der Fläche allerdings nie eingenommen, es handelt sich vielmehr um eine öffentliche Grünanlage mit Baumbestand. Die Gemeinde beabsichtigt zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich auf dieser voll erschlossenen Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

### 1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Bebauungsplans Nr. 1, umfassend die Flurstücke 487 und 506 sowie Teile der Flurstücke 483 und 490 der Flur 2 in der Gemarkung Hohendorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 1.695 m<sup>2</sup> auf.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Plangebiet ist rechtskräftig mit einem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* überplant und wird im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird von drei Seiten von der bebauten Ortslage Hohendorf umfasst und stellt sich als typische öffentliche Grünfläche im Siedlungszusammenhang dar. Damit ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.



Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

#### **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsgebiet und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kiessand.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast wird der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Es erfolgt dennoch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, um die tatsächlich bebaute Fläche zur angrenzenden Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft genauer abzugrenzen und das Symbol für den Spielplatz entfallen zu lassen.

### **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Hohendorf und stellt sich als öffentliche Grünfläche mit Baumbestand dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Funktion als Spielplatz wurde von der Fläche nie eingenommen.

### **3 Inhalte des Plans**

#### **3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Der Bebauungsplan übernimmt das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 1 mit einer Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen, um hier eine homogene Siedlungsdichte und -ausprägung sicherzustellen.

Die Bauflächen werden gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1. Die nordöstlich angrenzenden Innenbereichsflächen stellen sich in ihrer Ausprägung ebenfalls als Reines Wohngebiet dar.

Die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die eingeschossige Bauweise werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen werden übernommen, allerdings wird hier als Bezugspunkt die Oberkante der Straße festgesetzt, um eine höhere Rechtseindeutigkeit gegenüber der Festsetzung der (veränderlichen) Geländeoberfläche zu erreichen.

#### **3.3 Bauweise und überbaubare Fläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Konkretisierung hin zu Einzelhäusern wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.



### **3.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung soll über die östlich des Plangebiet verlaufende Straße „Am Wäldchen“ erfolgen. Im südlichen Bereich werden mittels der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung die hier vorhandenen öffentlichen Stellplätze gesichert. Zur Sicherstellung der Erschließung werden auch die angrenzenden Bereiche der Straße „Am Wäldchen“ in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen.

### **3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft**

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder zum Ausgleich werden nicht vorgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen. Der Baumschutz wird unter Punkt 4.1.4 der Begründung gesondert behandelt.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden zum Schutz des Ortsbildes aus dem Ursprungsplan leicht modifiziert übernommen. Insbesondere werden hier die im Laufe der Zeit zugelassenen Ausnahmen mit aufgenommen.

### **3.7 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast (ZVWA Wolgast).

#### **3.7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser liegt bei dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast (ZVWA Wolgast) und wird über den in der Straße „Am Wäldchen“ liegenden Abwasserkanal abgeführt.

#### **3.7.3 Regenwasserbeseitigung**

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird auf dem Grundstück versickert. Die in dem Gebiet anstehenden sandigen und kiesigen Böden sind sehr wasserdurchlässig. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

#### **3.7.4 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das in der Straße „Am Wäldchen“ vorhandene Netz der E.ON edis AG.

### 3.7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das in der Straße „Am Wäldchen“ vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

### 3.7.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 24 cbm / h ausgegangen. Dieser wird über die Hydranten das in der Straße „Am Wäldchen“ sichergestellt.

### 3.7.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Abfallbehälter werden an der Straße „Am Wäldchen“ für die Abholung bereitgestellt.

## 3.8 Immissionsschutz

Durch die geplanten Nutzungen sind aus dem Plangebiet keine negativ auf die Umgebung einwirkenden Emissionen erkennbar. Ebenso sind keine sich negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen erkennbar.

## 4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine innerörtliche untergenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

### 4.1 Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302), das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (L 82) liegen etwa 700 östlich des Plangebiets. Das Naturschutzgebiet „Buddenhagener Moor“ (NSG 244) liegt etwa 2.000 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der Entfernung zu den Schutzgebieten ist keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke zu erkennen.

#### 4.1.1 Boden und Wasser

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Die sandig-kiesigen Böden im Geltungsbereich sind sehr durchlässig. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Störung des Bodengefüges durch Versiegelung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Hohendorf. Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

#### 4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 4.1.3 Baumschutz

Im Plangebiet sind im Laufe der Zeit Gehölze aufgewachsen, welche teilweise als geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie gemäß § 3 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Wolgast zu bewerten sind. Für die Nutzung der Fläche zur Bereitstellung als Wohnbaugrundstück, ist die Entfernung der Gehölze erforderlich. Derzeit ist eine bauliche Nutzung der Fläche nicht möglich. Die Fällung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

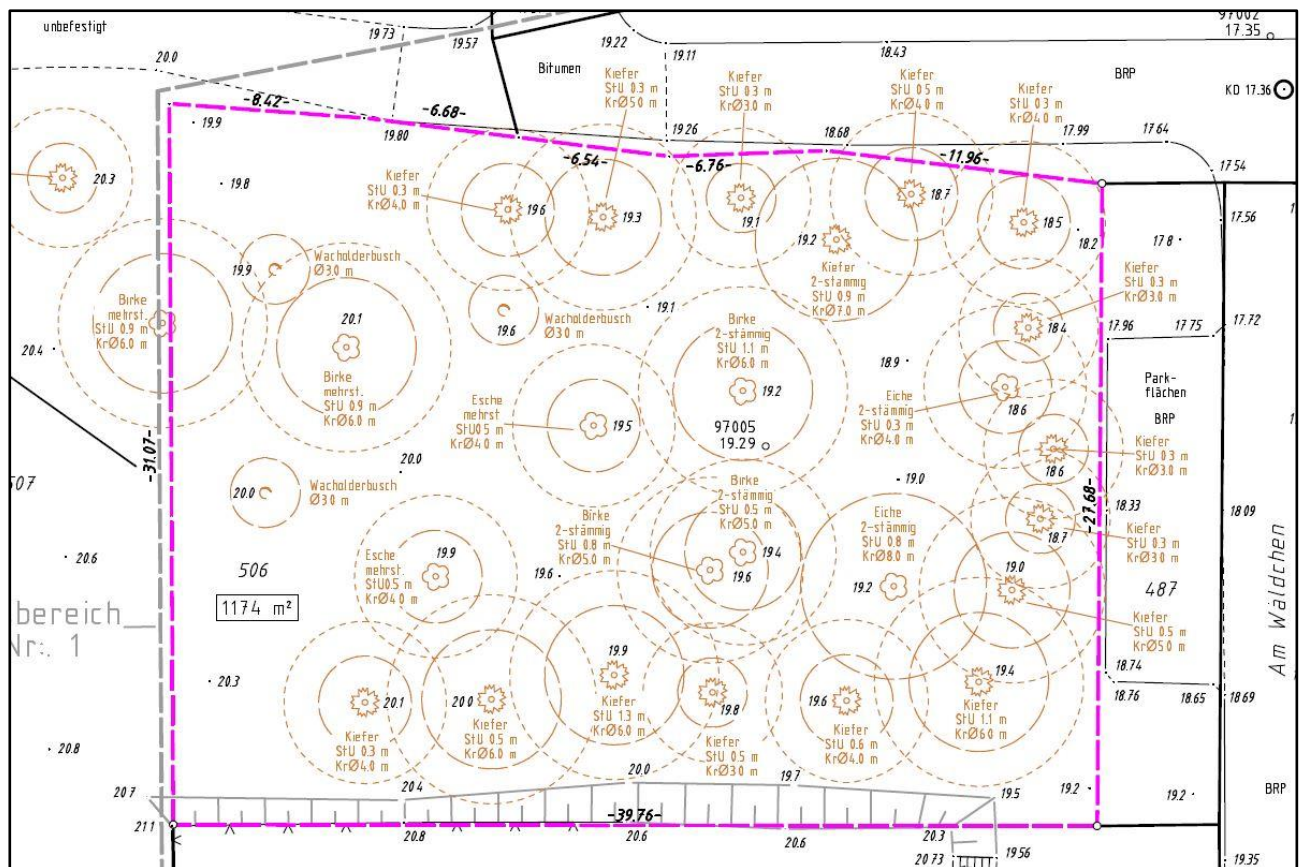
Im Folgenden werden die geschützten Gehölze aufgeführt und der erforderliche Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) sowie gemäß Baumschutzsatzung Wolgast bilanziert. Die Aufstellung ergibt sich aus einer Vermessung der Fläche vom 24.01.2022.

**Tab. 1:** Liste der gesetzlich geschützten Gehölze mit Ausgleichsbilanzierung

Nr.	Art	StU (m)	§ 18 NatSchAG M-V	§ 3 BSchS Wolgast	Anzahl der Neupflanzungen als Ausgleich
1	Birke	0,90		x	1
2	Kiefer	0,90		x	1
3	Kiefer	0,50			1
4	Kiefer	0,50			1
5	Kiefer	1,10	x	x	2
6	Eiche	0,80		x	1
7	Kiefer	0,60			1

8	Birke	0,50			1
9	Birke	0,80		x	1
10	Birke	1,10	x	x	2
11	Esche	0,50			1
12	Kiefer	0,60			1
13	Kiefer	0,50			1
14	Kiefer	1,30	x	x	2
15	Kiefer	0,50			1
16	Esche	0,50			1

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Vermessungsplan, Ingenieurbüro Arne Biesterfeld, 24.01.2022



Es ergibt sich ein Ausgleichsfordernis von 19 neu zu pflanzenden Bäumen. Hier ist grundsätzlich Baumschulware mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Eigentum der Stadt Wolgast. An der nördlichen Grenze der Festwiese des Ortsteils Hohendorf, Flurstück 22 der Flur 2 in der Gemarkung Hohendorf, werden als Abgrenzung zum Sportplatz hin 19 Bäume der vorgegebenen Qualität gepflanzt und dauerhaft erhalten.



## 4.2 Artenschutz

### 4.2.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, inwieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

### 4.2.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 2 und 4 der Begründung beschrieben.

### 4.2.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

#### 4.2.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

##### Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet bis auf Fledermäuse keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

##### Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Weichtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Fische

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Käfer

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.



### Libellen

Aufgrund der vorhandenen Biototypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

### Gefäßpflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biototypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

### Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	( <i>Troglodytes troglodytes</i> )
Heckenbraunelle	( <i>Prunella modularis</i> )
Gartengrasmücke	( <i>Sylvia borin</i> )
Klappergrasmücke	( <i>Sylvia curruca</i> )
Fitis	( <i>Phylloscopus trochilus</i> )
Zilpzalp	( <i>Phylloscopus collybita</i> )
Gartenrotschwanz	( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )
Blaumeise	( <i>Parus caeruleus</i> )
Kohlmeise	( <i>Parus major</i> )
Amsel	( <i>Turdus merula</i> )
Hausrotschwanz	( <i>Phoenicurus ochruros</i> )

#### 4.2.5 Konfliktanalyse

### Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitats im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

### Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.



#### 4.2.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende März durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

#### 4.2.7 Verwendete Quellen und Materialien

- Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 18.09.2017
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes NatSchAG M-V vom 23.02.2010, zuletzt geändert am 27.05.2016.
- LUNG M-V (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung (Stand 02.07.2012)
- LUNG MV (2019): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie. - [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm) (Stand September 2019)

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich.

Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### 5.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind keine wesentlichen Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

## 6 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Wolgast vom 17. Dezember 2003

