

BEGRÜNDUNG ZUR

## **6. Änderung**

**des Teil-Flächennutzungsplanes**

**der Stadt Wolgast**

**für das ehemalige Gemeindegebiet**

**Hohendorf**

**i.V.m.**

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

Entwurf

**Juli 2018**

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## **Stadt Wolgast**

## **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

### **6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“**

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

Auftraggeber:

**Stadt Wolgast**  
Amt Am Peenestrom  
Burgstraße 6  
  
17328 Wolgast

Auftragnehmer:

ECO-CERT  
Planungsbüro Dr. Kuhlmann  
Sehlsdorfer Weg 3  
19399 Techentin  
  
Telefon           038736 80 911  
Telefax           038736 80 910  
  
th.kuhlmann@eco-cert.com

Bearbeiter:

Dr. Thomas Kuhlmann  
Lajos Bihari  
Claudia Borchert

## **Begründung (Entwurf)**

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Planzeichnung**

**besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### **1. Rechtsgrundlagen**

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

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und den Vollzug der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf gelten:

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

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

### **2. Städtebauliche Planung**

#### **2.1 Geltungsbereich der Teilflächennutzungsplanänderung**

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

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

Er umfasst Teilflächen der Flurstücke:

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

Die **Gesamtfläche** des Geltungsbereiches beträgt:

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

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

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

Das Grundstück im Geltungsbereich wurde bisher - wie im Teilflächennutzungsplan ausgewiesen - als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) genutzt.

Außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes wird das Gebiet begrenzt:

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

## **2.2 Planungsziele, Planungserfordernis**

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

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

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

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind alle beeinträchtigenden Faktoren auszuschließen.

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Das beinhaltet insbesondere die Beachtung sowohl der Belange des Bodenschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft, der Tourismusentwicklung und Fremdenbeherbergung sowie die Belange zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung als auch der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Erhaltungsgebotes von geschützten Landschaftsteilen (Biotope).

Grundlage der vorliegenden 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ist die Planungsanzeige mit topographischer Karte, mit kenntlich gemachtem Geltungsbe- reich, der Beschreibung der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung und möglicher Beein- trachtigungen der Naturraumpotentiale, insbesondere durch Flächenneuersiegelung und der zu erwar- tenden Zunahme des Besucherverkehrs.

## **2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

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

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

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

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

*Mit Schreiben vom 22.05.2018 wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.*

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

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

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

rung ökologischer Funktionen. Von Bedeutung im Sinne des Naturschutzes (einschließlich des Gebiets-, Biotop- und Artenschutzes) sind das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Buddenhagener Moore“, das ca. 150 m entfernt liegt sowie die in ca. 1,8 km Entfernung nächstgelegenen GGB- und SPA-Gebiete der Natura-2000-Schutzgebietskulisse im Bereich des Peenestroms, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und das Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“.

Das Plangebiet zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974; Fläche ca. 68,7 ha). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## **2.4 Planungsalternativen**

*Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Nur an dem überplanten Außenbereichsstandort können die städtebaulichen Ziele erreicht werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht.*

### **Auswirkungen**

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

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

### **Einwirkungen**

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

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

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

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

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

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

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

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

#### **3.3 Stromversorgung**

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Versorgung erfolgt von der außerhalb des Gebietes, östlich des Plangelungsbereiches der 6. Planänderung betriebenen Transformatorenstation. Zu dieser führt aus östlicher Richtung eine oberirdische 20 KV-Leitung. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Erdkabel der E.DIS AG. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

#### **3.4 Sonstige**

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

*Leitungen anderer Versorgungsträger sind nicht vorhanden.*

#### **3.5 Abfallentsorgung**

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



## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

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

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

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

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

*Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, werden Eingriffstatbestände weitgehend vermieden bzw. auf das zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Ziele bei sparsamem Umgang von Grund und Boden erforderliche Maß reduziert. Der Kompensationsbedarf für die Biotopbeseitigung durch zusätzliche Flächenversiegelung, mögliche Gehölzverluste und die zu erwartenden Funktionsverluste von Biotopen ist gering und entsteht im wesentlichen aufgrund der Überprägung bereits vorbelasteter und ökologisch geringwertiger Acker- und Siedlungsrandstrukturen. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Entwurfs des B-Plans Nr. 32 wurde für das dargestellte Baugebiet SO ein Kompensationsbedarf von 4.540 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent (FÄQ) ermittelt. Der Ausgleich dieses Kompensationserfordernisses kann durch Heckenpflanzungen und Errichtung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Gleichzeitig können damit multifunktional Beeinträchtigungen des optischen Beziehungsgefüges (Landschaftsbild) minimiert werden.*

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

*Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope/geschützter Biotope werden ausgeschlossen.*

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

### ***Artenschutz***

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

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt, der als Anlage beigefügtes Fachgutachten Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast ist. Im Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtungen der verbindlichen Bauleitplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben sowie bei deren Betrieb für keine der überprüften

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

Arten aus den relevanten Artgruppen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. Das Erfordernis von Alternativprüfungen wurde nicht festgestellt. Es bestehen keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

## ***Schutzgebiete***

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ beginnt in ca. 1,8 km Entfernung im Osten/Nordosten. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ hat örtlich identische Grenzen wie das o.g. SPA-Gebiet.

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

## **5. Gewässer- und Bodenschutz**

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

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

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

## **6. Immissionsschutz**

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

## **Begründung (Entwurf)**

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

### **7. Denkmalschutz**

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

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

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

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

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

### **8. Städtebauliche Daten**

**Tab. 1:** Flächenbilanz

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

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

## **9. Hinweise**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

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

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

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

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

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

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

#### **SG Verkehrsstelle**

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

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

*Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*

*Die Straßen müssen so angelegt werden, dass:*

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

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

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

**Begründung** (Entwurf)

zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“, Landkreis Vorpommern-Greifswald

---

**Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 04.05.2018**

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

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

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

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

*Der Zweckverband stimmt dem Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone III zu.*

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am .....

Ausgefertigt am .....

.....

Der Bürgermeister  
(Unterschrift und Siegel)