

Stadt Wolgast

Teil 2 der Begründung  
**UMWELTBERICHT**  
zum

Bebauungsplan Nr. 22  
„Wohnpark Wilhelmstraße“



Abschließende Fassung – November 2013



Landschaftsarchitekturbüro  
Olaf Petters

Objekt- und Freiraumplanung  
Grünordnerische Fachgutachten

Landschaftsarchitekturbüro O. Petters Badenstr. 15 18439 Stralsund Tel.: (03831) 298782 Fax: (03831) 298784  
e-mail: mail@olaf-petters.de www.olaf-petters.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>1</b>
1.1	Angaben des Standortes .....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.3	Erschließung .....	6
1.4	Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
1.5	Bedarf an Grund und Boden.....	8
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>9</b>
2.1	Baugesetzbuch .....	9
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V .....	9
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern.....	10
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	10
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen.....	11
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>11</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	12
3.2	Schutzgut Boden .....	12
3.3	Schutzgut Wasser.....	13
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	14
3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	15
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	16
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	17
3.7.1	<i>Biotope des Plangebietes</i> .....	19
3.7.2	<i>Faunistischer Bestand</i> .....	29
3.7.3	<i>Schutzgebietserfordernisse</i> .....	32
3.8	Biologische Vielfalt.....	32
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b> .....	<b>33</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	33
4.1.1	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch</i> .....	34

4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	36
4.1.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....	37
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft.....	39
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild.....	40
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .	41
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	41
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....	46
4.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	47
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	47
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>48</b>
5.1	Schutzgut Mensch .....	48
5.2	Schutzgut Boden .....	48
5.3	Schutzgut Wasser.....	49
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	50
5.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	51
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	52
5.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	52
5.8	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	53
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN.....</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>57</b>

## **1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1 Angaben des Standortes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 22 befindet sich nordwestlich der Altstadt von Wolgast und schließt unmittelbar nördlich an die Wilhelmstraße an, die in Richtung Marktplatz der Stadt führt. Das Gebiet nimmt zur Altstadt eine Randlage ein, so dass Wohnbebauungen nur unmittelbar östlich des Plangebietes und entlang der Wilhelmstraße zu finden sind. Im Norden wird das Plangebiet durch den ehemaligen Bahndamm und den Schwarzen Weg begrenzt, westlich schließen sich aufgelassene ruderale Grasflächen und von Gräben durchzogene Grünland- und Wiesenflächen an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,83 ha.

Insgesamt kann man von einer fast naturnahen Enklave inmitten des städtischen Bereiches sprechen, da sich hier im Zuge der jahrelangen Auflassung Vegetationen ungestört entwickeln konnten. Besonders markant sind die Gehölzflächen aus Weiden, Pappeln und Eschen, die aufgrund des Alters und Habitus eine besondere Silhouette bilden. Diese stellen mit den Gehölzen entlang des ehemaligen Bahndammes einen naturnahen Verbund her, der weitergehend in nordwestlicher Richtung den Schwarzen Weg säumt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Bereich der Spitzenhörner Bucht des Peenestromes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche besonders attraktiv. Der derzeitige Zustand ist jedoch in unmittelbarer Nähe zur Altstadt städtebaulich nicht hinnehmbar. Insbesondere die ruderalisierten Vegetationsflächen und die vorhandenen Bebauungen im Plangebiet entlang der Wilhelmstraße stellen sich als städtebaulicher Missstand dar und sind in dem touristisch frequentierten Areal ein unzumutbarer Zustand. Auch die umgebenden Wohnbebauungen verlieren an Wohnqualität. Die ehemals genutzten Gärten befinden sich schon seit Jahren in Auflassung, so dass hier nur noch andeutungsweise alte Strukturen erkennbar sind, die in zunehmendem Maße von ruderalen Kriechrasen überformt werden. Zumeist lassen lediglich die alten Obstbäume die Abgrenzungen der Nutzungen erkennen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird von flächenhaft ausgeprägtem ruderalem Kriechrasen eingenommen, der sich auch außerhalb des Plangebietes erstrecken. Darin eingestreut befinden sich vereinzelte Brombeergebüsche. Der nördliche Teil des Plangebietes wird von naturnahen Biotopbeständen gekennzeichnet. Dieses betrifft sowohl Feldgehölzbestände aus Eschen, Weiden und Pappelaufwuchs als auch in vernässten Bereichen sich flächenhaft ausdehnende Schilfröhrichte, die gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Die Vegetationsflächen des Plangebietes sind aufgrund des aufgelassenen Zustandes als potentielle Lebensräume für zahlreiche Tierarten zu betrachten, in denen sich auch Nist- und Brutplätze für verschiedene Vogelarten befinden können. Aus diesem Grunde wurde eine faunistische Bestandserfassung in Auftrag gegeben, die das Vorkommen von Tierarten unter dem Aspekt möglicher artenschutzrechtlicher Belange und Betroffenheiten der Verbote des §44 BNatSchG untersuchen sollte.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 80 m zum EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401. Dieses machte die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich, die mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele und Schutzgebietserfordernisse des Vogelschutzgebietes aufzeigen sollte.

## **1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 20.04.2009 für die Wohnbaufläche 13 unter Einbeziehung der an der Wilhelm- und Bleichstraße gelegenen Grundstücke den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 für den „Wohnpark Wilhelmstraße“ gefasst. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO auf einer Umstrukturierungsfläche, die bereits durch die Umgebungsbebauungen geprägt ist. Mit der geplanten Bebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine qualitative Aufwertung der Innenstadtstruktur erreicht.

Ziel der Planungen ist es, ein homogenes und in das Stadtbild integrierbares Wohngebiet zu entwickeln, welches sich durch ein Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auszeichnet.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung verstanden, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze eine individuelle Grundstücksplanung ermöglicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die künftigen Nutzungen ausgerichtet, wie z.B.:

- für Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser, die insbesondere für Familien mit Kindern und generationsverbundenes Wohnen geeignet sind
- barrierefreie Wohngebäude für ältere Menschen

- Gebäude mit Dauerwohnungen sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Bebauungsplan bietet zahlreiche Standortvorteile, die die Errichtung eines qualitativ hochwertigen und städtebaulich gut in das Stadtbild integrierbaren Wohngebietes ermöglichen und bei der Bevölkerung Akzeptanz finden. Der Planung vorausgegangen ist eine Analyse des Wohnbedarfs und der Nachfrage nach zentrumsnahen und zugleich ruhig gelegenen Grundstücken zu moderaten Erwerbskosten. Weiterhin wird dem zunehmenden Bedarf an altersgerechten und betreuten Wohnanlagen, die in die Wohngebietsstruktur integriert werden und damit den sozialen Aspekt der Wohnanlage in den Vordergrund rücken lassen, Rechnung getragen.

Da sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 100 m vom Peenestrom befindet, können bei den Randbebauungen Sichtbeziehungen zumindest von den Dachgeschossen aus auf das Gewässer gegeben sein. Eine besondere qualitative Aufwertung des zukünftigen Wohngebietes ist durch eine intensive Durchgrünung garantiert, die auch durch die Einbindung des vorhandenen Gehölzbestandes möglich ist. Der Anteil der Grünflächen außerhalb der geplanten Parzellen an der Gesamtfläche des Plangebietes wird ca. bei 25% liegen.

Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Der Standort befindet sich im stadtnahen Bereich, so dass Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 gemäß §3 (1), §4 (2) und §4 (3) 1. BauNVO vor. Die detaillierten Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die folgenden Beschreibungen erfolgen nur allgemein mit Bezug auf eine mögliche Relevanz für die Umweltprüfung.

Für das WA 1 (Fläche von 0,39 ha), welches sich im Eingangsbereich zum Plangebiet befindet, ergeben sich 2 mögliche Gestaltungsvarianten. Nach einer Variante ist die Anlage von altersgerechten barrierefreien Wohngebäuden für ältere Menschen möglich. Auch Räume z.B. für Pflegedienste können bereitgestellt werden. Eine andere Variante sieht die Parzellierung des Baugebietes in bis zu 7 Parzellen für Einfamilienhäuser vor. Aber auch andere Bauungsvarianten sind durch die weitergehenden Festsetzungen des B- Planes möglich.

Denkbar wäre auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern für generationsverbundenes Wohnen oder für Single- Wohnungen.

Das WA 2 (Fläche von 0,56 ha) schließt nördlich an das WA 1 an und nimmt den gesamten Bereich südlich der Planstraße A bis zur Plangebietsgrenze ein. Für das Baugebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Es können mindestens 5 Parzellen für Bebauungen mit Einzelhäusern gebildet werden. Ein vorhandenes zweigeschossiges Wohnhaus verbleibt im Bestand.

Das WA 3 (Fläche von 0,24 ha) befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes und wird durch die Bleichstraße, den Fischmarkt, die Planstraße A und die Maßnahmenflächen eingebunden. Hier sind zwei Baufelder ausgewiesen, auf denen die Errichtung von jeweils einem dreigeschossigen Wohngebäude möglich wäre. Der Standort lässt komplexere Nutzungen zu, z.B. als Wohnhaus mit Gastronomie. Die Ausweisung der Baufelder und die Zuschnitte erfolgten unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes.

Südlich und östlich des geplanten Spielplatzes und der Parkanlage erfolgt die Ausweisung des Baugebietes WA 4 (Fläche von ca. 0,39 ha) mit zwei Baufeldern. Der Standort ist für die Ansiedlung von Familien mit Kindern bzw. für generationsverbundenes Wohnen geeignet. Es wäre hier eine mögliche Bebauung mit 4 Wohngebäuden in maximal dreigeschossiger Bauweise möglich. Im Bereich der ausgewiesenen Baufelder befindet sich Gehölzbestand, der aufgrund des Alters und der Artenzusammensetzung (hauptsächlich Pappeln) und damit aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden kann.

Der gesamte nordwestliche Teil des Plangebietes wird von den geplanten Bebauungen des Baugebietes WA 5 (Fläche von ca. 0,66 ha) geprägt. Geplant ist die Errichtung eines kleinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf bis zu 9 Parzellen. Zulässig wären auch Doppel- und Reihenhäuser. Die Baufelder wurden unter Berücksichtigung eines für die Unterhaltung des sich nordwestlich des Plangebietes befindlichen Grabens angeordnet.

Nordwestlich der Planstraße A, am Standort ehemaliger Bebauungen, erfolgt die Ausweisung des Baugebietes WA 6 (Fläche von ca. 0,22 ha). Möglich wäre eine Bebauung mit Reihenhäusern auf klein dimensionierten Parzellen oder eine Einbeziehung der Flächen in das Konzept des Betreuten Wohnens, wie es im WA 1 vorgesehen ist.

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Daneben wird für das WA 1 im Falle der Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zugelassen.

Die überbaubaren Grundflächen werden in der Nutzungsschablone mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ein weiterer Wert ist bei der Festlegung des tatsächlichen Versiegelungsgrades zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) BauNVO:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“ Bezogen auf das konkrete Bauvorhaben wurde festgelegt, dass diese Regelung Anwendung finden soll, um eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes unter Berücksichtigung der Parzellengrößen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Einschränkungen wurden für die Vorgartenbereiche vorgenommen, um Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch diese Art von Anlagen auszuschließen. Die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen wird generell ausgeschlossen, da dieses zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewollten Entwicklung im Wohngebiet führen würde und den Wohn- und Erholungswert der Anlage schmälern würde.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgte auch eine Festsetzung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke. Diese beträgt für Einzelhausbebauungen 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausbebauungen je Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup>. Mit diesen Festsetzungen kann eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

Je Wohnung bzw. gewerblicher Einheit ist nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Dieses entspricht dem angenommenen Bedarf für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten bzw. für die Unterbringung von Fahrrädern etc.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wurden die Geschossigkeiten i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:



Allgemeines Wohngebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen	
WA 1, 3 und 4	III (drei Vollgeschosse)	SH über OK FB	0,50 m
		GH/FH über OK FB	12,50 m
WA 2, 5 und 6	II (zwei Vollgeschosse)	SH über OK FB	0,50 m
		GH/FH über OK FB	9,50 m

Da Bereiche des Plangebietes, speziell die Flächen des WA 3, unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,05 m NHN liegen, wurde in Anlehnung an die Forderung des StALU Vorpommern zusätzlich die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante auf 2,05 m über NHN festgelegt.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Zäune aus Holz, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m und zugelassen. Diese Einfriedungen stellen eine harmonische Verbindung zwischen Architektur und Landschaftsbild her. Die Höhenbegrenzung soll den offenen Charakter innerhalb der Anlage betonen.

### 1.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Wilhelmstraße und die Bleichstraße sichergestellt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes sind neue Verkehrsflächen, die Planstraßen A und B, anzulegen. Die Planstraße A führt von der Wilhelmstraße in nördlicher Richtung zur Bleichstraße. Um den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit zu gewährleisten, wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m geplant. Straßenbegleitend wird ein kombinierter Geh- und Radweg in einer Ausbaubreite von 3,00 m vorgesehen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen wird zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg ein 2,00 m breiter Grünstreifen angeordnet. Dieser Streifen wird mit großkronigen Bäumen sowie Stauden und bodendeckenden Grünpflanzen begrünt.

Die Planstraße B führt von Planstraße A ausgehend in nordwestliche Richtung und erschließt die Wohnbauparzellen des WA 5. Die Planstraße wird als Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 4,75 m angelegt und mit einer Wendeanlage versehen. Entlang der Planstraße B ist einseitig ein straßenbegleitender Gehweg in einer Breite von 1,50 m geplant. Auf der

Westseite der Planstraße ist auf den privaten Grundstücksflächen die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt, um die weiterführende Durchgrünung des Plangebietes zu sichern.

Die Planstraßen A und B werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Entsprechend des Wohngebietscharakters erhalten die Verkehrsflächen die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellflächen und Carports auf den jeweiligen Parzellen im erforderlichen Umfang vorzusehen. Da die Grundstücke durch die vorgeschriebene Mindestgröße ein ausreichendes Flächendargebot aufweisen, wird auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet verzichtet.

#### **1.4 Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei der städtebaulichen Konzipierung wurde besonderes Augenmerk auf eine Durchgrünung des Plangebietes gelegt, die die Einbeziehung der vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzstrukturen berücksichtigt und das Niveau des Wohngebietes positiv mitbestimmen wird.

So sollen sich von der Wilhelmstraße über den geplanten Spielplatz und die südlich des Schwarzen Weges ausgewiesenen Maßnahmenflächen sowie die entlang der Planstraßen vorgesehenen Baumreihen ausgeprägte Grünbereiche entwickeln. Der Anteil der Grünflächen außerhalb der geplanten Parzellen an der Gesamtfläche des Plangebietes wird bei rd. 25 % (rd. 1 ha) liegen.

Im Plangebiet sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Davon sind mindestens 15 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Um auf den geplanten Grundstücken eine große gestalterische Vielfalt und Individualität zu erreichen, beschränken sich die textlichen Festsetzungen der Grünordnung lediglich auf die vorgesehenen Baumpflanzungen und die Anlage von Gehölzflächen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

Besondere gestalterische Akzente sollen entlang der Planstraßen A und B gesetzt werden, die eine besondere lineare Strukturierung innerhalb des Plangebietes in verbindender Funktion zu den umgebenden Verkehrsflächen herstellen sollen. Auf einem breiten Grünstreifen ist die Anpflanzung einer Baumreihe aus Erlen vorgesehen. Die ausgewählte Erlen-Art ist aufgrund der sie auszeichnenden Eigenschaften als Straßenbaum geeignet. Die Bankette

sind mit Stauden, Rosen und Bodendeckern zu begrünen. Dabei bietet die Staudenmischung „Silbersommer“ besondere Vorteile hinsichtlich der Umsetzung der Pflanzungen und der einfach zu realisierenden Pflege.

Einen besonderen Anziehungspunkt stellt die geplante Grünfläche inmitten des Plangebietes dar. Sie weist erhaltenswerten Gehölzbestand aber auch Neuanpflanzungen auf, die in die Gestaltung eines Spielplatzes und Aufenthaltsbereiches für Familien aber auch Senioren eingebunden werden sollen. Ergänzt werden kann die Fläche mit Spielgeräten, die auch altersübergreifend genutzt werden können und somit Raum für gemeinsames Erleben und Kommunizieren bieten.

### **1.5 Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 38.314 m<sup>2</sup>. Davon sind

Grundstücksflächen		24.559 m <sup>2</sup>
WA 1	3.905 m <sup>2</sup>	
WA 2 (davon GFL 57 m <sup>2</sup> )	5.212 m <sup>2</sup>	
WA 3	2.406 m <sup>2</sup>	
WA 4.1/ 4.2	3.899 m <sup>2</sup>	
WA 5 (davon GFL 374 m <sup>2</sup> )	6.972 m <sup>2</sup>	
WA 6	2.165 m <sup>2</sup>	
Grünflächen		3.406 m <sup>2</sup>
Davon öffentlicher Spielplatz	2.181 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche (am WA 1)	552 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün	673 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen		3.849 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen		6.500 m <sup>2</sup>

## **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **2.1 Baugesetzbuch**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

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 einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

### **2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Die Realisierung der Bauvorhaben bedingt Verluste und zusätzliche Versiegelungen sowie Beanspruchungen von Biotopflächen und Einzelbaumbeständen, wodurch der Eingriffstatbestand gemäß §12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 sind „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern...“ als Eingriffe zu definieren.

Es gilt gemäß Bundesnaturschutzgesetz der Allgemeine Grundsatz: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B-Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes, der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2005 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 (RREP VP) werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung gilt: „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen.“

„Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete und Nutzungen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.....“

Zu Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und im Umweltbericht dargestellt werden, der als Teil II in der Begründung vorliegt. Inhalt des Umweltberichtes ist es weiterhin, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung darzustellen, um Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfaktoren auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.

### **2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast erfolgte für das Bebauungsplangebiet Nr. 22 eine Anpassung an die aktuellen Planungsziele.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht. Die Planänderung ist genehmigt und seit 14.01.2011 wirksam. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 22 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

## **2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen**

Das Plangebiet liegt im „Naturpark Insel Usedom“.

Ca. 80 m vom Plangebiet entfernt befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). Darum wurde die Durchführung einer FFH-Vorprüfung erforderlich.

In Wirkbereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen eines Naturschutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotop wurden im Plangebiet kartiert und Anpassungen auf der Grundlage aktueller Bestandsermittlungen vorgenommen. Es wurde anhand der Bestandsituation für einige Biotop der gesetzliche Schutz abgesprochen, da diese nicht mehr den Kriterien des Schutzstatus entsprochen haben.

Die im Voraus der Aufstellung des Bebauungsplanes in Auftrag gegebene Kartierung zur Ermittlung von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet ergab, dass die Vegetationsflächen des Plangebietes potentielle Nist- und Brutplätze für besonders geschützte Vogelarten sind. Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbote des §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht zu berühren, sind spezifische Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs festzulegen.

Das Vorkommen von Winter- und Sommerquartieren von Fledermäusen konnte im Rahmen der Bestandserfassungen in den zum Abriss vorgesehenen Baulichkeiten ausgeschlossen werden.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B- Plangebietes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Umstrukturierungsfläche, die aufgrund der jahrelangen Auffassung als städtebaulicher Missstand erlebbar wird. Dadurch erfahren insbesondere die umgebenden Wohnbebauungen eine große qualitative Abwertung. Auch in der Nähe zum Altstadtbereich, der touristisch stark frequentiert wird, ist der Zustand dieses stadtnahen Areals unhaltbar.

Aufgrund der naturräumlichen Lage am Peenestrom und in der Stadtlage, die eine fußläufige Erreichbarkeit von Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen und Verwaltungen garantiert, ist der Standort für Wohnbebauungen besonders attraktiv. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Küstenradwanderweg. Auch die Insel Usedom als Erholungsziel ist bequem zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich in einem verkehrs- und medienseitig bereits erschlossenen Areal, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort des geplanten Wohngebietes unbedenklich.

### **3.2 Schutzgut Boden**

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet werden. Dazu wurden vorliegende Daten zu vorkommenden Bodentypen analysiert, die den LINFOS-Daten des LUNG und den Geologischen Übersichtskarten von Mecklenburg- Vorpommern entnommen wurden. Zusätzlich wurde an einzelnen Standorten eine Baugrundvoruntersuchung vorgenommen, die die aktuelle Bodensituation eruieren sollte.

Gemäß der LINFOS-Daten werden im gesamten Plangebiet Lehme und Tieflehme ausgewiesen. Die Böden haben hinsichtlich der Funktionalität eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Gegenüber Bodenkontaminierungen sind Lehme und Tieflehme weitgehend geschützt.

Die in Auftrag gegebenen Bodensondierungen weisen im Ergebnis der standörtlichen Untersuchungen unter Auffüllungen aus Abfällen und Bauschutt, zumeist organisch bzw. humos

durchsetzte Schluffe und Mutterböden auf. Die eingelagerten Geschiebelehme und Mergel bedingen eine stauende Wirkung des Regenwassers. Tiefgründig kommen Mudden und Torfe vor, die ebenfalls eine geringe Wasserdurchlässigkeit haben. Die von verschiedenen Sandböden unterschiedlicher Körnungen durchzogenen Horizonte sind für den Großteil der Sondierungen kennzeichnend. Die Sande neigen unter Wassereinfluss zum Ausfließen.

Die Bodensondierungen erfolgten nicht unter den Aspekten des Nachweises von Bodenkontaminationen. Es wurde jedoch auf das Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten verwiesen, so dass bei der Bauausführung Veränderungen des Bodenaushubes zu beachten sind. Stoffliche Belastungen der Böden (Kontaminationen) aber auch Versiegelungen bedingen eine Einschränkung der Funktionalität von Böden. Da in den oberen Bodenbereichen Auffüllungen von Abfällen und Bauschutt kennzeichnend sind, kann man von anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden ausgehen. Auch mit der ehemaligen Gartennutzung können stoffliche Belastungen der Böden nicht ausgeschlossen werden.

Ein vollständiger Funktionsverlust ist in Bereichen vorhandener Baulichkeiten, speziell im südlichen Teil des Plangebietes gegeben. Dieses betrifft eine Flächengröße von ca. 2 100 m<sup>2</sup>.

Geotope sind im Geltungsbereich gemäß der LINFOS- Daten des LUNG nicht anzunehmen.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet zeichnet sich hinsichtlich des Einflusses auf die Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung aus. Der Grundwasserleiter wird für die Trinkwassergewinnung nicht genutzt. Trinkwasserschutzzonen in diesem Areal sind nicht ausgewiesen.

Für den Planbereich wurden in den Umweltdaten des Landes M-V Grundwasser- Flurabstände von < 2 m bzw. > 5 bis 10 m angegeben. Die aktuellen Sondierungen im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung weisen in den Bodenhorizonten Wasserendstände von 0 m – 1,80 m OFG aus, wobei es sich vornehmlich eher um Schichtenwasser handelt, das durch die wasserundurchlässigen und teils tiefgründigen Lehmböden sowie Mudde und Torfe gehalten wird. Anzunehmen sind Grundwasserflurabstände von 2 – 5 m.

Zur Einschätzung der Gefährdung des Grundwassers sind die vorkommenden Bodenarten und die Grundwasserflurabstände maßgebend. Man kann davon ausgehen, dass es sich bei



Geschiebemergel und Lehmen sowie Torfen und Mudden um gering durchlässige Bodenhorizonte handelt. Torfe und Mudden weisen jedoch ein hohes Gefährdungspotential für Boden- und Grundwasserkontaminationen auf. In Anbetracht der geringen Grundwasserflurabstände und der vorkommenden Bodenarten ist die Gefahr der Grundwassergefährdung unterschiedlich zu bewerten. Lediglich die Standorte, die in den Bodenhorizonten Geschiebemergel und Lehme aufweisen, können einen ausreichenden Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bieten.

### **Oberflächenwasser**

Um die Überschwemmungssituation im Plangebiet aufgrund der Nähe zum Peenestrom zu klären, wurde beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern eine Anfrage bzgl. des Bemessungshochwassers gestellt. In der Stellungnahme vom 09.11.2009 teilte das StALU Vorpommern mit, dass für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN (1,90 m HN) festgelegt ist. Öffentliche Küstenschutzmaßnahmen im Sinne des §83 LWaG sind gemäß Stellungnahme für diesen Bereich vom Land M-V nicht vorgesehen. Der vorhandene ehemalige Damm kann in mögliche Schutzmaßnahmen eingebunden werden.

In Auswertung der Höhenlagen im Plangebiet befinden sich lediglich die Bauflächen des WA3 und teilweise Bereiche des WA 4.1 unterhalb der erforderlichen Höhenvorgaben des Bemessungshochwassers. Für diese Bereiche sind somit spezielle Schutzmaßnahmen festzulegen. Diese Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind- Effekt stärker ausgeprägt ist. Der Raum Wolgast wird hinsichtlich der Niederschlagsmengen als normal eingestuft.

Durch Nutzungen, Relief und Vegetationsformen werden die klimatischen Strukturen mehr oder weniger modifiziert. Um klimatische Zustände und Befindlichkeiten zu charakterisieren, werden einheitliche und räumlich abgrenzbare Bereiche in Form von Klimatopen gekenn-

zeichnet. Diese erfahren auch hinsichtlich der gegebenen Belastungen eine differenzierte Zuordnung.

Das Plangebiet wird aufgrund seines hohen Vegetationsanteils dem Klimatop mit geringer Belastung zugeordnet. Je nach Durchgrünung, Bebauungsstruktur und Relief kommen den Flächen des Plangebietes unterschiedliche klimatische Bedeutungen zu. Insbesondere die Areale mit einem hohen Vegetationsanteil sind für den klimatisch- lufthygienischen Austausch bedeutsam. Sie übernehmen bezüglich Temperaturlausgleich, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung und Staubfilterung eine große Rolle für die Luftreinhaltung.

Der Anteil an versiegelten und bebauten Flächen im Plangebiet ist sehr gering und beträgt lediglich 5%. Es schließen jedoch östlich, südlich und westlich entweder unmittelbar oder in größerer Entfernung Siedlungsbebauungen an, so dass damit dem Plangebiet selbst eine besondere Rolle hinsichtlich des klimatisch- lufthygienischen Austauschs zukommt. Im Bereich der versiegelten Flächen kommt es bei längerer Sonneneinstrahlung zu einer Erwärmung der bodennahen Schichten. Damit können lokal Beeinträchtigungen des Kleinklimas auftreten.

Nördlich an das Plangebiet schließt die Spitzenhörner Bucht des Peenestromes an. Dieses Gewässer besitzt eine besondere klimaökologische Bedeutung, die nicht nur für das Plangebiet sondern auch für den Siedlungsbereich von besonderer Relevanz ist. Mit dem Gewässer verbunden sind ganzjährig stärkere Winde sowie eine küstentypische Temperaturverteilung durch die Speicherwirkung der Gewässer. Der Peenestrom hat aus klimatischer Sicht eine besondere Ausgleichsfunktion, die unabdingbar für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation ist.

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die Bedeutung im Landschaftsraum zu betrachten sondern auch hinsichtlich des Erscheinungsbildes im siedlungsnahen Bereich.

Gemäß der LINFOS- Daten wird das Plangebiet dem urbanen Raum zugeordnet, welches für das Landschaftsbild ohne Bedeutung ist. Da es sich jedoch um eine naturnahe Enklave im siedlungsnahen Bereich handelt, hat dieser Raum hinsichtlich des Landschaftsbildes in unmittelbarer Nähe zum Peenestrom doch schon besondere Reize. Insbesondere der über das gesamte Plangebiet verteilte und sich in der Mitte konzentrierende Gehölzbestand ist für das Landschaftsbild von besonderer Prägung. Die Silberweiden, Pappeln und Eschen, die

bereits ein hohes Alter aufweisen, bilden durch die Kronen eine besonders markante Silhouette im städtischen Raum, die bereits aus großer Entfernung erkennbar ist. Sie bilden mit den Bäumen entlang des ehemaligen Bahndammes einen zusammenhängenden Verbund und schaffen auch hinsichtlich des vorkommenden Arteninventars an Eschen und Silberweiden einen Bezug zu den gewässernahen Vegetationen des Peenestromes. Eindrucksvoll sind auch die linearen Anordnungen von Hybridpappeln in einer alleenartigen Struktur, die in der Mitte ruderales Hochstauden einschließen und einen fast tunnelartigen Charakter hinterlassen. Der Eindruck täuscht aber nicht darüber hinweg, dass die Pappeln sehr dicht beieinander stehen und massive Schädigungen und Totholz in den Kronen aufweisen, so dass ein Erhalt aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich ist.

Für das Ortsbild selbst stellt sich das Areal, das bereits im Westen und entlang der Wilhelmstraße von Wohnbebauungen umgeben ist, jedoch als aufgelassene innörtliche Störquelle dar. Der südliche Teil des Plangebietes im Bereich der Wilhelmstraße wird von den vorhandenen Gebäuden gekennzeichnet, die einen sehr maroden Eindruck hinterlassen. Die ehemaligen Gartenanlagen sowie die zu den Wohnbebauungen zugehörigen Nutzgärten befinden sich in einem aufgelassenen Zustand, in dem Kriechrasenbestände und ruderales Hochstauden ungestört zur Entwicklung kommen. Selbst die markanten Gehölzflächen sind von dichten Strauch- und Krautbeständen eingenommen, wobei flächige Areale von Brennnesseln eine Zugänglichkeit fast vollkommen ausschließen.

Diese Situation ist von den umliegenden Bewohnern nicht mehr hinnehmbar und führt zu einer maßgeblichen Minderung der Wohnqualität.

### **3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 15.10.2009 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises VG wurde die Auskunft erteilt, dass im Geltungsbereich des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale anzunehmen sind. Mit der Stellungnahme vom 09.12.2010 wurde die Aussage des Landesamtes hinsichtlich der Ausdehnung des Bodendenkmals präzisiert. Demzufolge befindet sich im Ostteil des Plangebietes die archäologische Fundstätte Wolgast Fundplatz 80, die ein geschütztes Bodendenkmal gemäß §2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V darstellt.

Die Verdachtsflächen wurden in die zeichnerische Darstellung des B-Planes übernommen.

In einer Vorsondierung sind der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung des Bodendenkmals zu untersuchen. Gemeinsam mit dem Erschließungsträger ist ein Maßnahmenplan zur Sicherung des Bodendenkmals zu erstellen.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

Für die Durchführung des Vorhabens ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr.6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege erforderlich.

### **3.7 Schutzgut Flora/ Fauna**

Die Bestandsaufnahme des Vegetationsbestandes erfolgte im August des Jahres 2009 und wurde in den nachfolgenden Zeiträumen in unterschiedlichen Vegetationsperioden hinsichtlich des aktuellen Bestandes ergänzt. Zusätzlich wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald eine Bestandserfassung zu besonders und streng geschützten faunistischen Vorkommen vorgenommen, die mit Kontrollen möglicher Überwinterungsquartiere für Fledermäuse in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ergänzt wurden.

Anhand des vorkommenden Vegetationsbestandes konnten die im Plangebiet vorkommenden Biotop eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Anwendung fand hierbei der Kartierschlüssel der Kartieranleitung des Landes M-V.

Die Biotopbewertung erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der im Zuge der jahrelangen Auflassung in zunehmendem Maße ruderalisiert ist. Dieses betrifft im Besonderen die

aufgelassenen Gartenflächen nahe der Wilhelmstraße und die entsiegelten Brachflächen im Osten des Plangebietes. Als naturnahes Areal stellen sich die Biotopflächen entlang des ehemaligen Bahndammes dar, die einen dichten Bewuchs mit Feldgehölzen aufweisen, die zudem einen flächenhaften Schilfröhrichtbestand umsäumen. Die Feldgehölze und Schilfröhrichte sind gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Besonders markant ist eine Gehölzfläche inmitten des Plangebietes, die von Silber- Weiden, Eschen und Pappeln geprägt wird. Sie bildet aufgrund der Größe und des Habitus eine auffällige Silhouette in dem städtischen Areal, die bereits aus größerer Entfernung erkennbar ist. Mit den Baumbeständen entlang des Bahndammes stellen sie einen zusätzlichen zusammenhängenden Verbund dar, der sich entlang des Schwarzen Weges weiter fortsetzt.

Aufgrund des Alters des Baumbestandes sind bei näherer Betrachtung jedoch bereits erkennbare Schädigungen vorhanden und teilweise gar vollständige Ausfälle zu verzeichnen. Bei einem Großteil der Bäume kann die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden, da mit den Schädigungen massive Starkast- Ausbrüche drohen.

Die Gehölzfläche wird in dem Kataster der gesetzlich geschützten Biotope des Landes M-V unter der Biotopnummer OVP 03844 geführt. Bei einer näheren Inaugenscheinnahme auch mit der zuständigen Naturschutzbehörde konnte jedoch festgestellt werden, dass die Kriterien des gesetzlichen Schutzes als Feldgehölz für diesen Bestand nicht zutreffend sind.

Der gesamte im Plangebiet vorkommende Baumbestand wurde standörtlich eingemessen und mit baumspezifischen Parametern versehen. Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung wurden die Bäume den Biotopflächen zugeordnet oder als Einzelbäume dargestellt. Von den im Plangebiet vorkommenden Einzelbäumen sind diejenigen gemäß §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, die Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, aufweisen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird von einem großflächigen zusammenhängenden ruderalisierten Kriechrasen geprägt. Dieser reicht auch bis über die Plangebietsgrenzen hinaus.

Entlang der Wilhelmstraße befinden sich noch marode Wohnbebauungen, die im Zuge der Baufreimachung zu entfernen sind. Auch ältere Garagen und zusammengefallene Gartenhäuser prägten das Areal, wodurch der ungeordnete und im städtischen Bereich nicht akzeptierbare Zustand verstärkt wurde.

Die alten Gebäudebestände sind jedoch als Nist- und Brutplatz für Vögel sowie Sommer- und Winterquartier für Fledermäuse prädestiniert. Aus diesem Grunde wurde vor den Abrissarbeiten eine detailliertere Bestanderfassung zu den vorkommenden Tierarten beauftragt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte jedoch festgestellt werden, dass Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse nicht vorkommen und damit mit den Abrissarbeiten der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

### **3.7.1 Biotope des Plangebietes**

Die im Plangebiet kartierten Biotope werden in der folgenden Darstellung beschrieben, wobei der Kartierschlüssel der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landes M-V zur Anwendung kommt. Zur Nachvollziehbarkeit der Biotopbeschreibungen und –zuordnungen wurde die Nummerierung der Biotope aus der Schrift übernommen.

#### **1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)**

Diese Biotopfläche wurde als eigenständiges Biotop kartiert, da es sich im Anschluss an den vorhandenen Schilfbestand durch einen dichten Gehölzbestand von Zitterpappeln, Weiden und Eschen auszeichnet und nur kleinräumig vorkommt. Es stellt einen Verbund mit den sich entlang des Bahndammes befindlichen Gehölzen dar.

Entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist das Biotop mit der

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung*

klassifiziert worden. Aufgrund der standörtlichen Ausprägung und der Bedeutung im ökologischen Verbund mit den angrenzenden naturnahen Strukturen ist die Kompensationswertzahl von 1,5 gewählt worden. Eingriffe in den Biotopbestand sind nicht zu erwarten, da sich diese Areale innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmenfläche befinden.

#### **1.11.1 Hybridpappelbestand (WYP)**

Eine besonders markante Struktur bilden zwei in linearer Weise gegenüber angeordnete Reihen aus Hybridpappeln. Die Bäume stehen sehr dicht beieinander (teilweise unter 1m), so dass durch das zunehmende Wachstum der Bäume der umgebende Freiraum stark begrenzt bleibt. Mit dem Alter der Bäume und den standörtlich begrenzten Bedingungen des Wachstums zeigen sich teilweise massive Schädigungen am Baumbestand. Hinweise zur

Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume ergeben sich durch den hohen Totholzanteil in den Kronen und durch teilweise erkennbare Starkast- Ausbrüche.

Trotz der alleinartigen Strukturierung der Gehölzfläche waren keine historischen Beläge bekannt. Das Alter und die dichte Anordnung des Bestandes lassen eher auf eine Schutzpflanzung schließen.

Die Biotopfläche erfährt hinsichtlich der ökologischen Bedeutung eine Zuordnung zur

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung.*

Eine Aufwertung hinsichtlich der standörtlichen Ausprägung und der naturräumlichen Bedeutung ist nicht begründbar. Die Biotopfläche geht im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Baugebiet WA 4 verloren.

### **2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)**

Bei den mesophilen Laubgebüschern handelt es sich um Brombeerbüsche, die im Zuge der Auflassung in zunehmender Weise dichte Bestände bildeten und an Größe zunahmen. Sie befinden sich hauptsächlich in den Arealen ruderaler Kriechrasen, die nach Aussage der Stadt mit Bauschutt verfüllt wurden.

Da sich die Biotopflächen in einem innerörtlichen Bereich befinden und nur durch eine Ruderalisierung zur Ausprägung gekommen sind, können die Kriterien des gesetzlichen Biotop-schutzes ausgeschlossen werden.

Das mesophile Laubgebüsch wird gemäß der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung der

*Wertstufe 3 = von hoher Bedeutung*

zugeordnet. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Bereich des Baugebietes WA 5 ist ein vollständiger Verlust des Biotops zu erwarten und geht entsprechend in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses gemäß Eingriffsregelung ein.

### **2.1.4 Ruderalgebüsch (BLR)**

Das Ruderalgebüsch schließt südlich des geplanten Spielplatzes an. Es handelt sich um einen Standort, der vormals Schuppenbebauungen und Garagen aufwies, die nachfolgend entfernt wurden. Auf dieser Brach- und mit Bauschutt belasteten Fläche konnte sich im Zuge der Auflassung ein Holundergebüsch entwickeln, welches sich jedoch in einem sehr lockeren

Bestand darstellt. Die Krautschicht wird hauptsächlich von Brennnesseln geprägt, so dass man von einer großen nitrophilen Belastung der Böden ausgehen kann.

Das Ruderalgebüsch konnte sich infolge der Auflassung in einem innerörtlichen Areal entwickeln, so dass der gesetzliche Schutz nicht zutreffend ist.

Gemäß der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird das Ruderalgebüsch der

*Wertstufe 3 = von hoher Bedeutung*

zugeordnet. Eine Aufwertung im Rahmen der Bemessungsspanne ist aufgrund der standörtlichen Ausprägung und der vorliegenden Beeinträchtigungen nicht begründbar. Mit der Umsetzung der Bauvorhaben in dem Baugebiet WA 4 und der Anlage der Straße ist ein vollständiger Verlust der Biotopfläche zu erwarten. Dieser geht in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses ein.

### **2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)**

Die Feldgehölze aus heimischen Baumarten prägen insbesondere den nördlichen Bereich des Plangebietes, der entsprechend der jahreszeitlichen Situation zeitweise vernässt ist. Es handelt sich hierbei um Gehölzflächen aus hauptsächlich Zitterpappeln, Eschen und Weiden, die neben dem Altbaumbestand auch zahlreichen Jungaufwuchs aufweisen. Die Altbäume mit Totholzbesatz bzw. teilweise ausgebrochener Krone sind aus ökologischer Sicht bedeutsam und bieten in dem naturbelassenen Areal wichtige Habitate.

Die den Feldgehölzen zugeordneten Gehölzbestände werden gemäß dem Biotopkataster des Landes M-V den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß §20 NatSchAG M-V zugeordnet. Um den naturnahen Charakter der naturräumlichen Gegebenheiten entlang des ehemaligen Bahndammes zu erhalten, wurden diese Areale von Bauungen ausgenommen und sollen im Zuge der Umsetzung grünordnerischer Belange mit ergänzenden Bepflanzungen aufgewertet werden.

Die Feldgehölze werden aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung mit der

*Wertstufe 3 = von hoher Bedeutung*

bewertet. Beeinträchtigungen des Bestandes insbesondere im Zuge der Bauausführung sind zu vermeiden.



### **2.2.2 Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (BFY)**

Das Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten befindet sich am Standort des geplanten Spielplatzes und der Parkanlage sowie des Baugebietes WA 4. Die Gehölzfläche wird im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope des Landes M-V als Feldgehölz aus heimischen Baumarten aufgeführt. Bei einem Vorort-Termin mit den zuständigen Behörden konnte jedoch aufgrund des vorkommenden Gehölzbestandes aus überwiegend Hybridpappel und der Strukturierung der Gehölzfläche der gesetzliche Schutz ausgeschlossen werden.

Die Gehölzfläche wird zu einem Hauptteil, insbesondere im mittleren Bereich, von Pappeln gekennzeichnet, wobei es sich auch größtenteils um jüngeren Aufwuchs handelt. Die Pappeln weisen ein sehr intensives Wachstum zum Licht auf, so dass in der Folge ein statisch ungünstiger Zustand erreicht wird, der bei einer Freistellung des Bestandes zu Bruchgefährdungen führen kann.

Die Randbereiche der Gehölzfläche, insbesondere im westlichen Teil, werden von mächtigen Silberweiden, Eschen und Pappeln geprägt. Aufgrund des Alters des Bestandes sind teilweise jedoch massive Schädigungen der Bäume erkennbar. Einige Bäume weisen massive Starkast-Ausbrüche auf, die tiefgehende Schädigungen in den Stammbereich nach sich ziehen. Im Zuge der Planungen war es nunmehr erforderlich, den erhaltenswerten Baumbestand zu kennzeichnen und in die Planungen einzubinden. Da an diesem Standort eine Grünfläche mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen für das Wohngebiet errichtet werden soll, ist eine Prüfung des Baumbestandes hinsichtlich der Verkehrssicherung unabdingbar. Da für einige Bäume die Stand- und Bruchsicherheit nicht gewährleistet werden kann, ist für diese Bäume die Fällung vorzusehen und entsprechende Ersatzpflanzungen auszuweisen.

Die Gehölzfläche selbst stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen fast wie eine parkähnliche Grünfläche dar und ließ eine Nutzung vermuten. Bei einer späteren Bestandserfassung (nach einem Jahr) nahm der Brennnesselbewuchs massiv zu, so dass ein Durchkommen kaum möglich war. Neben dem Brennnesselbewuchs kommen in der Krautschicht Pflanzenarten vor, die ebenfalls eine nitrophile Beeinflussung der Böden kennzeichnen. Auch einige Kräuter, die den kühl-feuchten Standort bevorzugen, sind hier zu finden.

Das Feldgehölz ist insbesondere aufgrund seiner biotopverbindenden Funktion zu den sich nördlich des Plangebietes befindenden Gehölzbeständen bedeutsam.

Das Feldgehölz aus nichtheimischen Baumarten wird mit der

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung*

bewertet. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung und der biotopvernetzenden Struktur ist eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 zu rechtfertigen.

### **6.2.2 Schilf- Landröhricht (VRL)**

Der naturnahe Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes wird hauptsächlich von einem Schilf- Landröhricht gekennzeichnet, das gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Es wird lediglich von einem Feldgehölz mit Weiden und Eschen durchbrochen, welches jedoch in den Kraut- und Strauchschichten die Vegetationen des feuchten und auch zeitweise nassen Standortes aufweist und damit keine Isolierung des Biotopbestandes bewirkt. Bestandsbestimmend für das Röhricht ist das Schilf (*Phragmites australis*).

Insbesondere in den lichtdurchlässigen Randbereichen der Schilfflächen sind feuchtigkeitsolerante Pflanzenarten zu finden. So wurden Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Ampfer (*Rumex crispus*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Tüpfelhartheu (*Hypericum perforatum*) im Bestand erfasst.

Das Schilf- Landröhricht wird von den geplanten Bauungen gänzlich ausgeschlossen und im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Entwicklung des Biotopbestandes ausgewiesen. Dieses schließt auch Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes insbesondere im Zuge der Bauausführung aus. Um biotopverbindende Strukturen zu schaffen bzw. vorhandene aufzuwerten, sind ergänzende Bepflanzungen am Gewässerrand vorzusehen. Diese Maßnahmen haben auch eine indirekte Einflussnahme auf die Ökologie des vorhandenen Bestandes. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die Erhaltung des Schilfbestandes und des natürlichen Wasserhaushaltes. Da sich insbesondere in den Randbereichen Organismen unterschiedlicher Arten ansiedeln können, ist die Schaffung zusätzlicher Gehölzstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll. Damit werden weitere ökologische Nischen geschaffen, die der biologischen Vielfalt förderlich sind.

Das Schilf- Landröhricht ist aufgrund der ökologischen Bedeutung der

*Wertstufe 2 = von durchschnittlicher Bedeutung*

zuzuordnen. Eine Aufwertung des Wertes innerhalb der Biotopwertspanne ist aus naturschutzfachlicher Sicht begründbar.

### **10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandort (RHU)**

Das gesamte Plangebiet wird insbesondere in den aufgelassenen und von vorherigen Nutzungen gekennzeichneten Bereichen von ruderalen Staudenfluren überformt. Sie kommen deshalb über das gesamte Gebiet verteilt vor und stellen sich lediglich hinsichtlich des vorkommenden dominanten Artenpotentials teilweise differenziert dar. Insbesondere im Bereich nördlich der Wilhelmstraße sind die ruderalen Staudenfluren bestandsprägend. Flächenhaft haben sich hier Bestände aus Ampfer (*Rumex crispus*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Knöterich (*Polygonum bistorta*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gemeiner Wegwarte (*Cichorium intybus*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Tüpfelhartheu (*Hypericum perforatum*), Gemeiner Quecke (*Agropyron repens*), Gemeinem Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Falscher Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Hornklee (*Lotus orniculatus*), Kanadischem Berufkraut (*Conyza canadensis*), Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Färber-Hundskamille (*Anthemis tinctoria*), Brombeere (*Rubus spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Gemeiner Schafgarbe (*Archillea millefolium*) entwickeln können. Diese Bestände werden in Bereichen insbesondere nahe dem Gebäudebestand von sich flächenhaft ausprägenden Brennnesseln durchbrochen.

Ruderale Hochstaudenfluren sind für die faunistischen Bestände des Siedlungsbereiches von besonderer Bedeutung. Die mehrjährigen Vegetationsflächen sind Ganzjahreslebensräume für zahlreiche Insekten und Spinnentiere. Aber auch Kleinsäuger und Vögel finden hier wiederum durch die reiche Insektenfauna ausreichend Nahrung. Die sich inmitten der Versiegelungen kleinflächig befindenden Vegetationsflächen sind aufgrund der relativ isolierten Lage für die faunistischen Bestände nur von untergeordneter Bedeutung.

Die ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte werden der

*Wertstufe 2 = von durchschnittlicher Bedeutung*

zugeordnet. Dieser Wert wird in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

### **10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)**

Insbesondere der gesamte nordwestliche Bereich wird von sich weitläufig ausdehnenden ruderalen Kriechrasenflächen eingenommen, in denen das Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) bestandsbestimmend ist. Durchbrochen werden diese Flächen von einzelnen

Brombeergebüschen, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnten. Auch einzelne Gehölzinitiale, die von dem umgebenden Arteninventar geprägt sind, sind in die Kriechrasenbestände mosaikartig eingestreut.

Krautige Bestände kommen aufgrund der Dichte und Höhe des Kriechrasens kaum zur Ausprägung.

Die Bestände des Landreitgrases können unterirdische Ausläufer bilden und mögliche Staudenfluren problemlos „unterwachsen“. In dichten Beständen haben sie eine ungewöhnlich hohe Konkurrenzkraft und können sich ungehindert ausbreiten.

In den ruderalen Kriechrasenflächen ergeben sich gute Versteck-, Überwinterungs- und Rückzugsmöglichkeiten und somit Ganzjahreslebensräume insbesondere für Insekten und Spinnentiere. Aber auch Vögel und Kleinsäuger finden hier entsprechende Habitate. Die artreichen Vegetationen aus Gräsern, gemischt mit wenigen Stauden und Gehölzen sind Nahrungsquelle für Insekten und Vögel. Diese Biotoptypen erfahren eine Bewertung mit der

*Wertstufe 2 = von mittlerer Bedeutung.*

Eine Aufwertung des Biotopwertes im Rahmen der Bemessungsspanne ist nicht begründbar.

#### **10.1.6 Neophyten- Staudenflur (RHN)**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Angrenzung zum ehemaligen Bahndamm befindet sich eine Fläche, die mit dem Japanischen Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) dicht bewachsen ist. Es handelt sich um eine rasch wüchsige und sehr dominante Pflanze, die als invasiver Neophyt ausgewiesen ist. Durch die hauptsächlich vegetative Vermehrung durch Rhizome kann die Pflanze sehr dichte und sich schnell ausbreitende Bestände bilden und somit heimische Pflanzenarten verdrängen.

Das Biotop erfährt hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung eine Zuordnung zur

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung.*

#### **10.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)**

Nur ein kleiner Bereich nördlich der Wilhelmstraße im Bereich vorhandener Bebauungen wird diesem Biotoptyp zugeordnet. Es handelt sich um eine freigeräumte und geplante Fläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen keinen Vegetationsbestand aufwies. Der Standort ist jedoch für eine Spontanvegetation prädestiniert.

Der Biotoptyp wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung der

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung*

zugeordnet. Eine Aufwertung der Kompensationswertzahl ist fachlich nicht begründbar.

### **13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)**

Bei dem Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten handelt es sich vorwiegend um ehemalige Gehölzbestände und Hecken der aufgelassenen Zier- und Nutzgärten. Zumeist sind Flieder bestandsbestimmend, die mit Holunder, Brombeeren und anderen heimischen Arten durchmischt sind. In zunehmender Ausprägung befindet sich die Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*), die als nichtheimische Gehölzart eine Verfremdung des Bestandes bewirkt.

Die Biotopfläche erfährt aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung eine Zuordnung zur

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung.*

Eine Aufwertung der Kompensationswertzahl ist nicht begründbar. Mit den geplanten Bauungen ist ein vollständiger Verlust der Biotopflächen verbunden.

### **13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)**

Artenreiche Zierrasen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Sommer 2009 lediglich im Eingangsbereich zum Plangebiet an der Wilhelmstraße kartiert worden. Dabei handelte es sich um Rasenflächen, die den Ziergärten der vorhandenen Wohnbauungen zugeordnet werden konnten.

Neben typischen Grasarten war der Zierrasen mit Kräutern umgebender Vegetationen durchmischt. Bei einer späteren Bestandsaufnahme befanden sich die Vegetationsflächen in einem zunehmenden Zustand der Auflassung, so dass der siedlungstypische Charakter nur noch in Ansätzen erkennbar war.

Die Biotopfläche erfährt aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung eine Zuordnung zur

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung.*

Eine Aufwertung der Kompensationswertzahl ist aufgrund der Bedeutung als Siedlungsbiotop mit einer zunehmenden Artenvielfalt begründbar. Mit den geplanten Bauungen ist ein vollständiger Verlust der Biotopflächen verbunden.

### **13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)**

Die ehemalige Kleingartenanlage befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes und ist nur ansatzweise aufgrund der verbliebenen Strukturen, insbesondere des Obstbaumbestandes als solche erkennbar. Der Prozess der „Verwilderung“ schreitet immer weiter voran und ergibt eine zunehmende Verfremdung des Artenpotentials. Insbesondere das Landreitgras bestimmt in zunehmenden Maße den Bestand und unterwächst mit seinen Rhizomen die vorhandenen Restvegetationen der Gärten. Tendenziell werden die Kleingartenstrukturen vollkommen verschwinden und der ruderale Kriechrasen dominieren.

Mit den Gras- und Staudenfluren entstehen Habitate für Vögel, Insekten und Spinnentiere. Nicht mehr genutzte Obstbäume, Obststräucher sowie andere fruchttragende Gehölze in den ehemaligen Gärten bieten ein reichliches Nahrungsangebot für Tiere.

Nach der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden derartige Biotope mit der Wertstufe 1, im Falle des Vorkommens von Arten der Roten Liste M-V, mit der Wertstufe 2 bewertet. Da Arten der Roten Liste bei den Bestandskartierungen nicht vorgefunden wurden, ist eine Zuordnung zur

*Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung*

begründbar. Aufgrund der hohen Bedeutung der aufgelassenen Gärten als Habitat für zahlreiche Tierarten ist eine Aufwertung innerhalb der Bemessungsspanne fachlich zu vertreten.

Die Biotopflächen gehen im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben vollständig verloren. Dieser Verlust erfordert eine Kompensation, die gemäß der Eingriffsregelung des Landes zu ermitteln ist.

### **13.8.4 Ziergarten (PGZ)**

Die Ziergärten sind den noch genutzten Grundstücken zuzuordnen, die sich im Bereich der Wilhelmstraße und der Bleichstraße befinden.

Die Ziergärten werden von Beeten mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern sowie intensiv gepflegten Rasenflächen geprägt. Die Gärten wurden vorwiegend unter gestalterischen Aspekten angelegt und sind nur in begrenztem Maße von naturschutzfachlichem Belang.

Ziergärten werden gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung mit der

*Wertstufe 0 = von keiner Bedeutung*

bedacht. Eine Aufwertung ist nur in dem begrenzten Rahmen der Biotopwertspanne gegeben.

#### **14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)**

Unversiegelte Wirtschaftswege durchziehen sowohl von der Wilhelmstraße als auch von der Bleichstraße kommend das Plangebiet. Es handelt sich zumeist um Wege, die aufgrund der Bodenverdichtungen nur begrenzt Pflanzenwachstum zulassen. Die Vegetationen werden von dem umgebenden Bestand geprägt, wobei insbesondere ausdauernde und zumeist einjährige Pflanzenarten dominieren.

Unversiegelte bzw. teilversiegelte Wirtschaftswege sind aus naturschutzfachlicher Sicht unbedeutsam und werden mit der

*Wertstufe 0 = von keiner Bedeutung*

eingeschätzt.

#### **14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)**

#### **14.7 Sonstige versiegelte Flächen (OVS)**

Die im Plangebiet vorkommenden versiegelten Flächen und Baulichkeiten werden unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, die ein Ausdruck für das Maß der vorhandenen Versiegelungen sind. Im Geltungsbereich des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der genannten Kategorien Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2 067 m<sup>2</sup>, was einem Flächenanteil von ca. 5% entspricht.

Versiegelte Flächen haben weder eine Lebensraumfunktion für die Tierwelt noch eine Bedeutung für die Pflanzenwelt. Im Sommer stellen die sich aufheizenden Flächen sogar regelrechte Barrieren für sich laufend fortbewegende Insekten dar. Die Biotope werden der

*Wertstufe 0 = von keiner Bedeutung*

zugeordnet.

### **3.7.2 Faunistischer Bestand**

Die Beschreibung des faunistischen Bestandes erfolgt auf der Basis des vom LUNG M-V zur Verfügung gestellten Datenmaterials und der Bestandserfassungen eines Fachgutachters zum Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten. Diese Bestandserfassungen wurden in den Sommermonaten des Jahres 2009 durchgeführt und mit Untersuchungen zu den Winterquartieren von Fledermäusen in den Wintermonaten ergänzt.

Der besondere Schwerpunkt lag dabei auf der Untersuchung von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien, da die im Plangebiet vorkommenden Vegetationsstrukturen potentielle Habitate für diese Arten sind. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Zusammenfassend ergeben sich folgende Aussagen zum vorkommenden faunistischen Bestand:

#### **Fledermäuse**

Im Plangebiet konnten mittels Lautanalyse 5 streng geschützte Fledermausarten gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG ermittelt werden, die im Plangebiet ihr Jagdrevier haben. Es handelt sich hierbei um:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Daneben wurde die Gattung *Myotis* festgestellt, deren Art nicht sicher bestimmt werden konnte. Die Fledermäuse nutzen insbesondere die ehemaligen Gartenanlagen und die vorkommenden Gehölzflächen als Jagdrevier. Häufig sind auch strukturgebundene Patrouillen-Jagdflüge entlang des ehemaligen Bahndammes zu beobachten. Die Kleingewässer werden ebenfalls regelmäßig bejagt. Im übrigen Gebiet ist die Fledermausaktivität eher gering.

Für die Fledermäuse erfolgten spezifische Untersuchungen zu möglichen Vorkommen von Winter- und Sommerquartieren an den Gebäuden. Sowohl Sommer- als auch Winterquartiere an den vorhandenen Gebäuden konnten ausgeschlossen werden. Auch die Baumbestände des Plangebietes wiesen keine geeigneten Höhlungen auf, um als Quartiere für Fledermäuse zu fungieren.



## Vögel

Der Fachgutachter führt in seinem Fachbeitrag die Vogelarten auf, von denen Brutplätze im Plangebiet festgestellt bzw. aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden können. Dieses betrifft folgende Arten:

Ökologische Gilde	Art	
Gilde der gebäudebesiedelnden Vogelarten	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Gilde der Baum- bzw. Heckenbrüter	Grauschnäpper <sup>1</sup>	<i>Muscicapa striata</i>
	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>
	Zaunkönig <sup>1, 2</sup>	<i>Troglodytes troglodytes</i>
	Amsel	<i>Turdus merula</i>
	Kohlmeise <sup>1</sup>	<i>Parus major</i>
	Blaumeise <sup>1</sup>	<i>Cyanistes caeruleus</i>
	Rotkehlchen <sup>1, 2</sup>	<i>Erithacus rubecula</i>
	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
	Zilp Zalp, Weidenlaubsänger	<i>Phylloscopus collybita</i>
Gilde der Höhlenbrüter (Bäume)	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Gilde der Bodenbrüter	-	-

<sup>1</sup>) auch Brutplätze in und an Gebäuden möglich

<sup>2</sup>) auch bodennahe und Bodenbrutplätze möglich

### Gilde der gebäudebesiedelnden Vogelarten

Mehl- und Rauchschnalbnester wurden an den vorhandenen Gebäuden nicht festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass nicht zugängliche Gebäude einzelne Brutplätze aufweisen. Auch abendliche Einflüge von Mauerseglern wurden nicht beobachtet, so dass Lebensstätten dieser in den Gebäuden ausgeschlossen werden können.

Brutplätze von Rotschwänzchen, Haussperlingen und Bachstelzen sind wahrscheinlich.

Der vorhandene Gehölzbestand und die dichten aufgelassenen Vegetationen bieten potentielle Lebensräume für die Gilde der Baum- bzw. Heckenbrüter, der Höhlenbrüter und der Bodenbrüter.

### ***Amphibien/ Reptilien***

Insbesondere die zeitweise wasserführenden und feuchten Areale entlang des ehemaligen Bahndammes sind als potentielle Lebensräume für Amphibien prädestiniert. Sie bilden einen Verbund mit den in den Uferbereichen des Peenestromes vorkommenden Populationen.

Der Laubfrosch konnte dagegen an verschiedenen Stellen im Plangebiet in Sträuchern oder Bäumen verhört werden. Folgende Lurche konnten verhört bzw. im Plangebiet gefangen werden:

- Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*),
- Erdkröte (*Bufo bufo*),
- Wasserfrosch (*Rana esculenta*),
- Grasfrosch (*Rana temporaria*) und
- Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*; Syn.: *Triturus vulgaris*).

Bei den Bestandsaufnahmen konnte ein Exemplar der Ringelnatter beobachtet werden. Mehrfach wurde die Waldeidechse vorgefunden. Es wurde angenommen, dass aufgrund der verinselten Lage und der Habitatstrukturen die Bestandsdichte an Reptilien begrenzt ist.

Ansonsten bietet das Plangebiet keine weiteren speziellen Biotopstrukturen, um als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten zu fungieren. In den ruderalen Hochstaudenfluren und Kriechrasenflächen werden „Allerweltsarten“ vorkommen, die störunanfällig sind und keine speziellen Anforderungen an den Lebensraum haben. Ihre Habitate erstrecken sich meist über die Bereiche des Plangebietes hinaus und werden bei Störungen als Ausweichbiotope aufgenommen.

Bei den das Plangebiet aufsuchenden und zufällig gesichteten Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

### **3.7.3 Schutzgebietserfordernisse**

Das Planvorhaben befindet sich in einer ungefähren Entfernung von ca. 80 m zum EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). Dieses erfordert die Durchführung einer FFH- Vorprüfung. Kriterium der Verträglichkeitsprüfung sind die für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000- Gebietes. Maßgebliche Bestandteile in Natura 2000- Gebieten sind Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit ihren Lebensräumen oder Habitaten, die dem Erhaltungsziel oder dem Schutzzweck unterfallen.

Maßgebliche Bestandteile sind:

- *in Europäischen Vogelschutzgebieten*
  - die signifikanten Vorkommen von Vogelarten, die nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz- Richtlinie geschützt sind einschließlich ihrer Habitate
  - deren zu erhaltende oder wiederherzustellende Lebensräume, deren maßgeblichen standörtlichen Voraussetzungen (z.B. die abiotischen Standortfaktoren) und die wesentlichen funktionalen Beziehungen

Die Prüfung der maßgeblichen Bestandteile des EU- Vogelschutzgebietes erfolgte in Auswertung der Standard-Datenbögen zu den Schutzgebieten (Quelle: LUNG M-V, Güstrow). Die FFH- Vorprüfung liegt den Genehmigungsunterlagen des Bebauungsplanes bei.

### **3.8 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Landschaften sowie an Ökosystemen und Lebensgemeinschaften, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede.

Für die biologische Vielfalt bedeutsame Strukturen befinden sich in dem naturnahen aufgelassenen Areal über das gesamte Plangebiet verteilt. Es handelt sich um vielfältige Strukturen aus ruderalen Staudenfluren, Kriechrasen, Schilfbeständen, Feldgehölzen und aufgelassenen Gehölz- und Gartenflächen. Insbesondere die strukturreichen Gehölzbestände mit einem gut ausgeprägten Saumbereich besitzen die höchste biologische Vielfalt auf kleinstem Raum. Die reichen Schichtungen, die kleinräumigen Standortunterschiede, der große Artenreichtum an fruchtenden Gehölzen sowie der durch Kraut- und Strauchschicht gekennzeichnete

nete Gehölzbestand bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Auch die weiten Ruderalfluren mit kleinräumigen Standortunterschieden von sehr trockenen bis kleinen feuchteren und mit Schilf bewachsenen Stellen haben eine hohe Artendichte an wildlebenden Tier- und Pflanzenarten. Wert- und Struktur erhöhend sind in diesen, der Sukzession überlassenen Flächen, auch die immer wieder eingestreuten größeren und kleineren natürlichen Gehölzbestände.

Hochwertig sind auch gerade der Verbund und der Wechsel der verschiedenartigen, dicht beieinanderliegenden Biotopstrukturen im Bearbeitungsgebiet. Durch den Verbund entstehen wichtige Trittsteinbiotope und Korridore für die Ausbreitung der Organismen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Biotopstrukturen im Bearbeitungsgebiet eine sehr hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzen.

## **4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Planvorhaben sieht eine vollständige Neustrukturierung eines ruderalisierten innerörtlichen Areals vor, wobei insbesondere der nördliche, von gesetzlich geschützten Biotopen geprägte Bereich von Bebauungen ausgenommen wird, jedoch der Großteil der Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verloren geht.

Mit der Umsetzung der Planvorhaben sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität und Dauerhaftigkeit zu erwarten. Maßgeblich sind die zu erwartenden Versiegelungen in einer Größenordnung von maximal 16 142 m<sup>2</sup>, die zu einem vollständigen Funktionsverlust von Bodenstrukturen führen und auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Das betrifft einen Flächenanteil von 42% des Plangebietes. Auch die erforderlich werdenden Fällungen von Einzelbaumbeständen aus Weiden, Eschen und Pappeln werden zu maßgeblichen Veränderungen des Erscheinungsbildes des Plangebietes führen. Jedoch sind diese Baumfällungen unvermeidbar, da aufgrund des Alters und der vorliegenden Schädigungen die Stand- und Bruchsicherheit der Bäume nicht gesichert werden kann.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind Maßnahmen zur Eingriffsminderung zu treffen. So sind in Bereichen des Plangebietes Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten und in die Gestaltung des Wohngebietes einzubinden. Damit werden die Wohn-

qualität und der Charakter des Wohngebietes maßgeblich mitbestimmt und der naturnahe Bezug zum Landschaftsraum entlang des Peenestromes hergestellt.

In den folgenden Kapiteln sind die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt.

#### **4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch**

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung. Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zulässigkeiten werden Kapazitätsgrenzen vorgegeben und eine raumverträgliche Einbindung in das Siedlungsumfeld gesichert.

Das Planvorhaben ist aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen, da in einem durch die Umgebungsbebauungen vorgeprägten Bereich ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Mit den Planungen soll der Nachfrage nach zentrumsnahen aber ruhig gelegenen Grundstücken Rechnung getragen werden und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegen gewirkt werden.

Das Gebiet ist aufgrund seiner räumlichen Lage am Peenestrom als besonders attraktiv zu werten. Auch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden zu einer hohen Wohnqualität beitragen, was insbesondere durch den Erhalt naturnaher Strukturen und die Kombination mit Wohnbebauungen und Aufenthaltsbereichen erreicht wird. Der erhaltenswerte Gehölzbestand wird in die Gestaltung einbezogen, soweit sich dieser auch als verkehrssicher darstellt. Zusätzliche Bepflanzungen auf den Grundstücksflächen und entlang der Straße werden einer intensiven Durchgrünung des Gebietes dienen und verbindende Strukturen mit den naturräumlichen Elementen herstellen. Bereits die Straßenführung wird aufgrund seiner Breite der Geh- und Radwege und der Teilung durch einen breiten Grünstreifen, der mit Bäumen und akzentreichen Staudenpflanzungen versehen wird, eine markante Strukturierung innerhalb des Plangebietes ergeben.

Die Planungen berücksichtigen nicht nur städtebauliche sondern auch soziale Aspekte. Die Stadt Wolgast legt besonderen Wert auf die Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes, welches sich durch das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen auszeichnet. Mit der Angebotsplanung soll diesem Grundsatz entsprochen werden und Wohnraum für Single, Familien mit Kindern und Senioren, der entsprechend altersgerecht ausgelegt ist, zu

schaffen. Auch die erforderlichen Infrastrukturen wie Arztpraxis bzw. Pflegeeinrichtungen werden in das Gesamtkonzept eingebunden.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen, Stadtverwaltung usw., die größtenteils fußläufig zu erreichen sind, ist der Standort zur Wohnbebauung besonders prädestiniert. Dieses kommt insbesondere älteren Menschen zugute, die diese Einrichtungen ohne größere Aufwendungen erreichen und am städtischen Leben teilhaben können.

Im Planbereich gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Diese betragen

nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	40 dB (A) und
tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 dB (A).

Der Standort ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unbedenklich, da das Gebiet im Umfeld von Wohnbebauungen und weitläufigen Grünflächen gekennzeichnet wird. Bei den angrenzenden Verkehrsflächen handelt es sich um Wohnsammelstraßen, die vor allem den Zielverkehr der Anwohner aufnehmen.

Mit den vorgesehenen Bebauungen wird eine Mehrbelastung des städtischen Verkehrs zu erwarten sein. Die Verkehrsflächen sind jedoch so dimensioniert, dass sie diese Belastungen aufnehmen können. Bei den Planungen der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, so zur Anordnung von Geh- und Radwegen und des Straßenbegleitgrüns eingehen, um Belastungen der zukünftigen Bewohner des Gebietes ausschließen zu können.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass in Umsetzung der geplanten Bauvorhaben negative Umwelteinflüsse auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Mit der Bebauung wird eine innerörtliche Störquelle beseitigt und städtebaulich aufgewertet. Mit dem Gesamtkonzept der Bebauung wird auch den sozialen Aspekten Rechnung getragen, die sich durch ein Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen und –alter auszeichnen.*

#### 4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. In Auswertung der Bodensondierung, die zumeist Abfälle und Bauschutt in den oberen Bodenschichten erkennen ließ, und in Anbetracht der vorherigen Nutzungen kann man von anthropogenen Beeinträchtigungen Böden ausgehen.

Die Umsetzung des Planvorhabens bedingt weitere Veränderungen in der Funktionalität der Böden. Speziell die mit den Bebauungen verbundenen Flächenversiegelungen unterbrechen den natürlichen Stoffkreislauf der Böden und führen zu einem vollständigen Funktionsverlust. Durch die Versiegelungen derzeit unversiegelter Böden kommt es zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Gas- und Wasseraustausches. Zudem kann der Boden seine Funktionen als Lebensraum nicht mehr erfüllen, was weitere Folgen für die anderen Schutzgüter hat.

Eine Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen der Böden ist nur durch einen sparsamen Flächenverbrauch und durch Maßnahmen der Entsiegelung zu erreichen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, der vor einer Neubeanspruchung von Böden die Bebauung bereits anthropogen belasteter Standorte vorsieht.

Für das Plangebiet wird generell eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und damit ein Maß der möglichen Versiegelungen auf den Grundstücken festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen, Zufahrten u. ä. bis zu 50% wird erforderlich und geht mit in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V (siehe separates Gutachten) ein. Insgesamt ist mit zusätzlichen Versiegelungen in einer Größenordnung von maximal 16 142 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dieses betrifft einen Flächenanteil von 42% der Böden des Plangebietes.

Die nördlichen Bereiche des Plangebietes werden aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit von Bebauungen ausgenommen. An diesen Standorten bleiben die natürlichen Bodenverhältnisse erhalten und es ist von keiner Verschlechterung der Böden auszugehen.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Bodensondierungen ließen jedoch organoleptische Auffälligkeiten der Böden erkennen, so dass Kontaminationen der Böden nicht vollständig auszuschließen sind. Sollte es bei den Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten geben, sind das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Abt. Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass das Bauvorhaben bereits anthropogen beeinträchtigte Böden betrifft, jedoch durch die geplanten Bauungen ein vollständiger Funktionsverlust von Böden zu erwarten ist. Dieses betrifft in der Gesamtheit maximal 42% der Böden des Plangebietes. Der Verlust der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß Eingriffsregelung des Landes M-V ein.*

#### **4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V als Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Mit der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind in größerem Maße Flächenversiegelungen in Bereichen der geplanten Wohnbebauungen und Verkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächenversiegelungen bedingen eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, wobei aber die Nutzbarmachung des anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Böden dieser entgegen wirkt. Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird getrennt abgeleitet, so dass Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeschlossen werden.

Neben den Versiegelungen sind Gefährdungen des Grundwassers durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu diskutieren. Aufgrund der Vorhabensart, der Errichtung eines Wohngebietes mit den erforderlichen Verkehrsflächen, werden voraussichtlich keine wassergefährdenden Schadstoffe anfallen, die über das Maß der bisherigen Stoffeinträge durch die vorherigen Nutzungen hinausgehen. Gefährdungen des Grundwassers sind in den Phasen der Bautätigkeiten an Standorten von Böden, die keinen ausreichenden Schutz vor Grundwasserkontaminationen bieten, nicht auszuschließen. Hier sind spezielle Maßnahmen des Grundwasserschutzes einzuhalten.

Die Bautätigkeiten können auch zu veränderten Wasserverhältnissen in den Bodenhorizontierungen und zu Anschnitten wasserführender Schichten führen. Dieses kann möglicherweise zu einer Wasser- Unterversorgung von Gehölzbeständen führen, so dass Maßnahmen der Wasserhaltung einzufordern sind.

Die Errichtung von Tiergaragen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, so dass damit einhergehende Grundwasserabsenkungen vermieden werden.



*Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass durch die geringen Grundwasserflurabstände und die vorkommenden Bodenarten teilweise ein hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegeben ist. Mit der Errichtung des Wohngebietes werden voraussichtlich keine flächenhaft eindringenden Schadstoffe anfallen. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes umzusetzen.*

### **Hochwasserschutz**

Zur Darstellung der Befindlichkeiten des Hochwasserschutzes wurde das StALU Vorpommern beteiligt. Da lediglich die Bauflächen des WA3 und teilweise des WA 4.1 unterhalb der vorgegebenen Höhen des Bemessungshochwassers von 2,05 m NHN (1,90 m HN) liegen, sind zur Reduzierung des Restrisikos Festsetzungen im Bebauungsplan zum Hochwasserschutz getroffen wurden. Diese betreffen für das Baufeld WA 3 und WA 4.1 folgende Festsetzungen:

- *Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,05 m NHN ist einzuhalten.*
- *Eine Unterkellerung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen werden nicht zugelassen.*

In den Hinweisen des Bebauungsplanes werden Informationen des StALU aufgeführt, die hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes notwendig werden:

- *Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN festgelegt. NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN- Niveau (2,05 m NHN entspricht somit 1,90 m HN).*
- *Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Geländeaufhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.*
- *Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes wurde festgestellt, dass lediglich das WA 3 und Bereiche des WA 4.1 unterhalb von 2,05 m NHN liegen und damit ein Gefährdungspotential aufweisen. Daher wurde in der Nutzungsschablone für das WA 3 und*

*WA 4.1 die Oberkante des Fertigfußbodens mit 2,05 NHN als Mindestmaß festgesetzt.*

Bei einer etwaigen Überflutungsgefährdung kann der nördlich an das Plangebiet angrenzende alte Bahndamm in eventuelle Schutzmaßnahmen einbezogen werden. Dieses sollte bei gleichzeitiger Abschottung des Grabendurchlasses z.B. mit Rückschlagsklappe und Schieber erfolgen.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung des Restrisikos in dem überflutungsgefährdeten Bereich nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.*

#### **4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft**

Mit den geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sind negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation nicht auszuschließen. Da das Plangebiet derzeit nur zu einem geringen Anteil Versiegelungen aufweist, wird das Lokalklima mit den zusätzlichen Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 16 140 m<sup>2</sup> maßgeblich beeinflusst. Kompensiert werden können die Beeinträchtigungen lediglich durch den Erhalt zusammenhängender Gehölzstrukturen und Schilfflächen im Norden des Plangebietes und durch Maßnahmen zur intensiven Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes.

Mit den geplanten Versiegelungen wird es zu einer Erwärmung der bodennahen Schichten kommen. Die unmittelbare Lage am Peenestrom und die damit verbundenen stetigen Windzirkulationen werden die Verschlechterung der kleinklimatischen Situation begrenzen, jedoch werden die Auswirkungen generell erlebbar werden, bis der geplante Vegetationsbestand zur vollen Ausprägung kommt.

Die geplanten Bebauungen im Plangebiet werden die Frischluftzufuhr für den städtischen Bereich nicht maßgeblich ändern. Auch sind durch die Art der geplanten Nutzungen und durch den Wohngebietscharakter keine Immissionen durch Schadstoffe, Stäube und Geruchsstoffe zu erwarten. Hinzuweisen ist jedoch auf mögliche Belastungen der Luft, die im Zuge der Abrissarbeiten an den vorhandenen Gebäuden entstehen könnten. Insbesondere bei einer Belastung mit Asbest sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Auch hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionen werden bereits auf der Ebene der Planungen mögliche Belastungen eingeschränkt. Die Verkehrsflächen werden intensiv begrünt und groß- bzw. mittelgroßkronige Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Diese Pflanzungen

übernehmen eine besondere Filterfunktion für Abgase und Stäube. Zudem werden die Planstraßen A und B entsprechend des Wohncharakters mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen, so dass damit die verkehrsbedingten Immissionen begrenzt bleiben.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den geplanten Bebauungen und den damit einhergehenden Versiegelungen und Verlusten von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen lokale Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Peenestrom und der Maßnahmen zur intensiven Durchgrünung des Wohngebietes unter Einbindung der vorhandenen Biotopbestände können die klimatischen Belastungen minimiert werden.*

#### **4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild**

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Mit der geplanten Bebauung eines hauptsächlich naturnahen Areals, welches sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungestört entwickeln konnte, erfolgt eine vollständige Flächenumnutzung, wobei lediglich die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Biotopflächen von Bebauungen ausgenommen werden. Der Erhalt eines Großteils des markanten Baumbestandes ist gewollt, kann jedoch angesichts der zumeist fehlenden Verkehrssicherheit der Bäume aufgrund des Alters, der Baumart und der vorhandenen Schädigungen nicht immer umgesetzt werden. Deshalb sind Neubepflanzungen mit Bäumen und eine intensive Durchgrünung der Wohnanlage angedacht, die den vorhandenen Gehölzbestand einschließen. Insbesondere die Gehölzflächen inmitten des Plangebietes, die als Spielplatz und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner fungieren sollen, sowie die Maßnahmenflächen südlich des Schwarzen Weges werden maßgeblich die Qualität des Wohngebietes bestimmen.

Auch durch die Bepflanzungen entlang der Planstraßen A und B mit großkronigen Bäumen und straßenbegleitenden Staudenflächen wird der Wohngebietscharakter positiv aufgewertet. Hier werden weitere Strukturen geschaffen, die auch mittels der Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume (Erlen) einen Bezug zum naturnahen Raum herstellen sollen.

Mit dem Abriss des vorhandenen und maroden Gebäudebestandes und der Errichtung qualitativ hochwertiger Bebauungen wird sich das Erscheinungsbild des Areals hauptsächlich entlang der Wilhelmstraße maßgeblich verbessern. Eingeschlossen darin ist auch eine geplante

Sanierung der Wilhelmstraße selbst, so dass sich nicht nur für das umgebende Wohngebiet sondern auch für Urlauber und Besucher Entlastungen ergeben.

Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen und insbesondere der Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohnbebauungen ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben und eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass durch die geplanten Bauvorhaben ein naturnahes Areal im siedlungsnahen Bereich vollständig umgenutzt wird. Um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu begrenzen, werden die erhaltenswerten Gehölzstrukturen eingebunden und schützenswerte Biotopflächen von Bauungen ausgeschlossen. Hinsichtlich des Ortsbildes ist durch die qualitativ hochwertige Bebauung eine Verbesserung zu erwarten, zumal der marode Gebäudebestand zurückgebaut wird.*

#### **4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege sind im Osten des Plangebietes Bodendenkmale bekannt.

Eine qualifizierte Aussage über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale ist erst im Ergebnis der Prospektion möglich, die den genauen Standort und Ausdehnung sowie den Zustand und Qualität des Bodendenkmals erkennen lässt. Nachhaltige Auswirkungen auf die Bodendenkmale können nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Bautätigkeiten weitere Funde oder Bodenverfärbungen wahrgenommen werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Belange der Denkmalpflege wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna**

Ausgenommen der nördlich im Plangebiet liegenden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine vollständige Neustrukturierung des Plangebietes mit geplanten Verkehrsflächen und Wohnbebauungen, wobei teilwei-

se der noch erhaltenswerte Baumbestand in die Planungen eingebunden wird. Verbunden mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein vollständiger Verlust der im Plangebiet vorkommenden Vegetationsflächen, die sich im Zuge der Auflfassung dieses innerörtlichen Areals ungestört entwickeln konnten. Betroffen davon sind Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind (siedlungstypische Biotope wie Zierrasen, Siedlungsgebüsche) aber auch Biotope mit hoher bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung (mesophiles Laubgebüsch, Ruderalgebüsch, Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte, Kriechrasen etc.). Der Verlust dieser Biotope ist gemäß der Eingriffsregelung des Landes M-V zu ermitteln und ein Kompensationserfordernis auszuweisen. Ein entsprechendes Fachgutachten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Der Ausgleich des Kompensationserfordernisses im Geltungsbereich des Plangebietes ist jedoch nur bedingt möglich, da die geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht die ökologische Funktionalität übernehmen können wie vergleichsweise Maßnahmen im landschaftlichen Freiraum bzw. Biotopverbund. Der Ausgleich im Plangebiet ist lediglich zu 22% gegeben. Aus diesem Grunde sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da im Stadtgebiet derzeit keine adäquaten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VG eine Maßnahme im Bereich des Flurstückes 24 der Flur 1 in der Gemarkung Karrin-Mittelhof zugewiesen. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Umwandlung von Intensivackerland in strukturreiches Extensivgrünland mit Anlage von Gehölzinseln, die dauerhafte naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Standorte und die Anlage einer Feldhecke. Insgesamt handelt es sich um eine Teilfläche in der Größenordnung von 1,91 ha. Mit den Maßnahmen kann der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Verlust der Gehölzbiotope ist differenziert zu betrachten. So bedingen auch unter Beachtung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung die Baumaßnahmen in den Baugrenzen einen vollständigen Verlust der Gehölzbiotope. Diese Verluste sind auch unter Berücksichtigung der optimalen Inanspruchnahme des Baulandes nicht vermeidbar. Bei der Standortwahl der Baufelder wurde jedoch vorhandener und erhaltenswerter Baumbestand berücksichtigt und dieser in die Gestaltung des zukünftigen Wohngebietes eingebunden.

Des Weiteren sind aber auch Fällungen erforderlich, weil die Bäume aufgrund des Alters, der Baumart und der Schädigungen nicht mehr als verkehrssicher eingestuft werden können. Gerade in unmittelbarer Nähe der Bäume zum geplanten Spielplatz und zur Parkanlage oder zu geplanten Wohnbebauungen muss jedoch eine Stand- und Bruchsicherheit der Bäume

gewährleistet sein. Für einen Großteil der im Plangebiet vorkommenden Bäume, insbesondere Pappeln, Weiden und Eschen, kann dieses nicht gesichert werden, so dass die Fällung einzelner Bäume die Folge sein wird. Auch für diese Bäume ist Ersatz zu schaffen, der im Geltungsbereich des Plangebietes, also am Ort des Eingriffs, ausgeglichen werden kann.

Um einen langfristigen Erhalt der verbleibenden Bäume zu sichern, sind Beeinträchtigungen der Bäume im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben auszuschließen. Es sind die geltenden Regelwerke des Baumschutzes einzuhalten und zu kontrollieren. Der Wurzelbereich der Bäume sollte vor Verdichtungen und Schädigungen geschützt werden, so dass eine Sicherung des betreffenden Areals (Kronentraufe + 1,5 m) mittels eines fest stehenden Bauzaunes erfolgen sollte. Nach der Umsetzung der Bauvorhaben ist eine nochmalige Vitalitätsprüfung sinnvoll, um die Verkehrssicherheit der Bäume festzustellen und auch nachfolgende Wirkungen nicht vorhersehbarer Beeinträchtigungen (z.B. Grundwasserabsenkungen) zu berücksichtigen.

Die gesetzlich geschützten Biotope des Plangebietes (Feldgehölz, Schilfröhricht) werden von den Bauvorhaben nicht berührt, sind aber speziell im Zuge der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf der Grundlage konkreter Bestandsaufnahmen faunistischer Bestände im Geltungsbereich des Plangebietes wurde von den Gutachtern des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem können durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wolgast ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen verbunden, die Beeinträchtigungen und Störungen geschützter Tierarten nach sich ziehen. Folgende Auswirkungen werden im Artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführt:

### **Baubedingte Auswirkungen**

- Flächeninanspruchnahme
- Erdarbeiten und Abbruch von einzelnen Gebäuden
- Rodung von Bäumen und Büschen
- Verstärkte und intensive menschliche Anwesenheit
- Individuenverluste durch den Baustellenverkehr
- akustische Wirkungen
- Emissionen (Staub, Abgase, Licht etc.)

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächenverlust (Versiegelung)
- Flächenumwandlung
- Nutzungsänderung

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits im besiedelten bzw. gewerblich genutzten Bereich liegt.

Für die im Plangebiet untersuchten Tierarten ergibt sich folgende artenschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs:

#### **Fledermäuse**

Das Vorkommen von Winter- und Sommerquartieren der Fledermäuse konnte im Ergebnis der Bestandsaufnahmen an den Gebäuden ausgeschlossen werden, so dass die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Mit der Umstrukturierung des Großteils des Plangebietes und dem damit verbundenen Verlust von Vegetationsflächen und Gehölzen gehen Jagdhabitate der Fledermäuse verloren. Auf Grund der Erhaltung von Feuchtflächen (Schilfröhricht) und Teilen des Baumbestandes bzw. durch die Neuanpflanzung von heimischen Bäumen im Plangebiet wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach der Erhaltungszustand der lokalen Population der festgestellten Fledermausarten durch die Planung nicht verändern.

## Vögel

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten kann man davon ausgehen, dass es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen handelt, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind.

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um ubiquitäre Vogelarten, die in Mecklenburg-Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

Werden durch die Maßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Brutreviere in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen. Mit der Vorgabe einer Bauzeitenregelung außerhalb des Zeitraums des Brutgeschehens werden Störungen ausgeschlossen und können als mögliche Maßnahmen der Eingriffsminimierung gewertet werden.

Der Fachgutachter schätzt ein, dass die projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit der festgestellten Vogelarten so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine anderen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zudem kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die umgebenden und zum Erhalt festgesetzten naturnahen Strukturen erfüllt bleiben.

Da einige Brutplätze festgestellt wurden bzw. nicht völlig ausgeschlossen werden konnten sind zur Erhaltung der ökologischen Funktion folgende Maßnahmen nötig:

- Erhalt von Bäumen (siehe Planzeichnung)
- Neuanpflanzung von Bäumen (siehe Planzeichnung)
- Schaffung von Ausweichbrutplätzen (Erhaltung bis Abschluss der Bebauung) durch die Montage von 6 Nistkästen

lfd. Nr.	Typ	Flugloch	Arten	Händlerbeispiel
1	Höhlenbrüterkasten	26 mm	Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeisen, eventuell Zaunkönig	Schwegler-Nisthöhle 1B (26 mm)
2	Höhlenbrüterkasten	32 mm	Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, ..., Feld- und Haussperling	Schwegler-Nisthöhle 1B (32 mm)



lfd. Nr.	Typ	Flugloch	Arten	Händlerbeispiel
3	Höhlenbrüterkasten	oval 29 x 55 mm	primär Gartenrot- schwanz	Schwegler- Nisthöhle 1B (oval)
4	Höhlenbrüterkasten	45 mm	Star, Kleiber, Bunt- und Mittelspechte	Schwegler- Starenhöhle 3SV (45 mm)
5	Nischenbrüterkasten	Zweiloch 30 x 50 mm	Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Grau- schnäpper und Rot- kehlchen und Zaun- könig	Schwegler- Ni- schenbrüterhöhle 1N (Zweiloch)
6	Halbhöhlenbrüterkasten	-	Hausrotschwanz, Bachstelze, Grau- schnäpper, gelegent- lich Rotkehlchen und Zaunkönig	Schwegler- Halbhöhle Typ 2HW

### Amphibien/ Reptilien

Bestandsbedrohende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da sich die wichtigsten Habitate außerhalb des Plangebietes befinden bzw. erhalten bleiben (Feuchtgebiet - Schilfröhricht). Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Amphibien/Reptilien wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach durch die Planung nicht verändern.

#### 4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Für die biologische Vielfalt bedeutsame Strukturen erstrecken sich über das gesamte Plangebiet in Form von Feldgehölzen, Schilfröhrichten, Ruderalen Kriechrasen und Hochstaudenfluren. Hochwertig in Bezug auf die biologische Vielfalt sind gerade der Verbund und der Wechsel der verschiedenartigen, dicht beieinanderliegenden Biotopstrukturen im Bearbeitungsgebiet.

Durch die Bauvorhaben sind außer in den Randbereichen mit den zu erhaltenden Gehölzbiotopen und Schilfbeständen Flächenverluste zu erwarten. Auch wenn durch die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Heckenstrukturen und durch die Einbindung erhaltenswerter Gehölzbiotope ein naturnaher Bezug zu den naturräumlichen Gegebenheiten geschaffen wird, sind Veränderungen in der biologischen Vielfalt anzunehmen.

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird sich die biologische Vielfalt grundlegend ändern und nachfolgend durch Siedlungsbiotope geprägt werden.

#### **4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus, die infolge der jahrelangen Auflassung zur Ausprägung kamen. Dabei handelt es sich insbesondere um Gehölzbestände und Schilfröhrichte sowie ruderale Staudenfluren und Kriechrasen u.a. in Bereichen aufgelassener Nutz- und Ziergärten.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen in Bereichen des geplanten Wohngebietes, der Infrastrukturanlagen und Verkehrsflächen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt werden erkennbar aber nicht erheblich sein.

#### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird die Sukzession der bereits aufgelassenen Areale weiter voranschreiten und damit eine maßgebliche weitere Verschlechterung der umgebenden Wohnqualitäten bewirken. Der Zustand der maroden Baulichkeiten wird sich weiterhin verschlechtern und dem Vandalismus Vorschub leisten.

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand, der aufgrund seines Alters bereits massive Schädigungen aufweist, wird zu einem Problem, da die Stand- und Bruchsicherheit nicht mehr gewährleistet wird und eine Gefahr für Leib und Leben darstellt.

Als naturnahe Enklave werden die aufgelassenen Vegetationen weiterhin Lebensraum für zahlreiche Tierarten sein.

## 5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 5.1 Schutzgut Mensch

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Erhöhung der verkehrlichen Belastungen in Bereichen vorhandener örtlicher Erschließungswege mit einhergehenden Emissionen. Die im Allgemeinen Wohngebiet gültigen Lärmgrenzwerte werden nicht überschritten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorgabe von Kapazitätsbegrenzungen zur Bebauung, die raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld sind und sich in Übereinstimmung mit den städtischen Zielen befinden.</li> <li>– Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich mit einhergehender Geschwindigkeitsbegrenzung.</li> <li>– Intensive Bepflanzungen entlang der Planstraße, die Baumpflanzungen und Begrünungen eines breiten Streifens zwischen Straße und Geh- und Radweg mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern einschließen.</li> </ul>
Beeinträchtigung durch Baulärm und verstärkte Freisetzung von Luftverunreinigenden Stoffen während der Bauphase.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</li> <li>– Bauzeit möglichst gering halten.</li> </ul>
Beeinträchtigung der visuellen Eindrücke durch das Baugeschehen (verdichtete und befahrene Bodenbereiche, Baustellenfahrzeuge, Lagerflächen etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</li> <li>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</li> <li>– Bauzeit möglichst gering halten.</li> </ul>

### 5.2 Schutzgut Boden

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Bodenversiegelung durch Überbauung mit Wohnhausbebauungen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Wohngebiet wird in einem naturnahen aufgelassenen Areal umgesetzt, welches nur im südlichen Teil des Plangebietes Versiegelungen und Bodenbeanspruchungen aufweist. Bei den Bodensondierungen waren organoleptische Auffälligkeiten erkennbar, so dass Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden können. Dieses soll im Rahmen der Bautätigkeiten weitere Beachtung finden.</li> <li>– Flächensparende Planung mit Festlegung der überbaubaren Grundfläche von 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von max. 50% durch Nebenanlagen ist erforderlich.</li> <li>– Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Stellplatzanlagen, soweit dieses die Bodenverhältnisse und insbe-</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
	sondere der Grundwasserschutz zulassen.
Verdichtung von Boden durch die Bautätigkeit.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</li> <li>- Das Befahren mit schweren Maschinen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig.</li> <li>- Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden entsprechend der DIN 18915 tiefgründig zu lockern.</li> </ul>
Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Leckagen während des Baubetriebes und Baustofflagerung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.</li> <li>- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden.</li> <li>- Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u.ä. nach Beendigung der Baumaßnahme.</li> </ul>
Verlust von Oberboden durch das Abschieben während der Bauphase.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Oberboden soll gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.</li> </ul>

### 5.3 Schutzgut Wasser

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Durch die dauerhafte Bodenversiegelung kommt es zu einer verminderten Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet weist teilweise bereits flächenhafte Versiegelungen auf, die für die Grundwasserneubildung ohne Belang sind. Maßgebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann bzw. zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt wird und somit dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung steht.</li> <li>- Um den Grad der Versiegelungen zu minimieren, wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt, wobei eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 50% möglich ist.</li> <li>- Verwendung von wasserdurchlässigen Wege- und Stellplatzbelägen, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Regenwassers der Dachflächen auf den Grundstücken, um eine Anreicherung des Grundwassers zu ermöglichen.</li> </ul>
Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffauswaschung von Baumaschinen, Baustoffen und Lager-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
flächen sowie Leckagen und Havarien mit wassergefährlichen Stoffen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden.</li> <li>– Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u.ä. nach Beendigung der Baumaßnahme.</li> </ul>
Durch die Bodenverdichtung und Versiegelung kommt es während der Bauphase zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Einflüsse auf das Wasserpotential in den Bodenhorizonten werden nicht ausgeschlossen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</li> <li>– Das Befahren mit schweren Maschinen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig.</li> <li>– Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden entsprechend der DIN 18915 tiefgründig zu lockern.</li> <li>– Bei Grundwasseranschnitten bzw. Veränderungen des Wasserhaushaltes wasserführender Bodenschichten sind Maßnahmen der Grundwassersicherung zu treffen. Dieses betrifft auch eine ausreichende Versorgung der Baumbestände mit Wasser.</li> </ul>
Teile des Plangebietes befinden sich in einem hochwassergefährdeten Bereich.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,05 m NHN ist einzuhalten.</li> <li>– Eine Unterkellerung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen werden nicht zugelassen.</li> <li>– Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN (1,90 m HN) festgelegt.</li> <li>– Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Geländeaufhöhungen, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.</li> <li>– Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes wurde festgestellt, dass lediglich das WA 3 und Bereiche des WA 4.1 unterhalb von 2,05 m NHN liegt und damit ein Gefährdungspotential aufweist. Daher wurde in der Nutzungsschablone für das WA 3 und WA 4.1 die Oberkante des Fertigfußbodens mit 2,05 m NHN als Mindestmaß festgesetzt.</li> </ul>

#### 5.4 Schutzgut Klima und Luft

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung. Veränderung des	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein gering mögliches Maß. Verwendung von nicht abstrahlenden Baumaterialien und</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Mikroklimas durch Wärmespeicherung versiegelter Oberflächen, verringerte Frisch- und Kaltluftentstehung.	<p>Farbgebungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schaffung von klimatisch wichtigen Grünstrukturen im Bereich der geplanten Wohnanlage.</li> <li>– Einbindung vorhandener Gehölzstrukturen und Belassen zusammenhängender naturnaher Bereiche im Norden des Plangebietes.</li> <li>– Intensive Durchgrünung des Plangebietes und Bepflanzungen entlang der Planstraßen, die verkehrsbedingte Stäube und Schadstoffe binden sowie den kleinklimatischen Haushalt positiv beeinflussen.</li> </ul>
Verlust von klimatisch wertvollen und aktiven Flächen durch Bautätigkeit.	– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.
Verstärkte Freisetzung luftverunreinigender Stoffe während des Baus	– Einsatz von schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.
Verstärkte Freisetzung luftverunreinigender Stoffe durch Fahrzeugverkehr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit einhergehender Geschwindigkeitsbegrenzung.</li> <li>– Baumpflanzungen und vollflächige Begrünungen des straßenbegleitenden Grünstreifens binden Stäube und Schadstoffe des Straßenverkehrs.</li> </ul>

### 5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Das Erscheinungsbild der innerörtlichen Umstrukturierungsfläche, die sich in Bereichen durch den Zustand der Auflasung teilweise auch mit marodem Gebäudebestand auszeichnet, wird sich durch die geplante Wohnbebauung und Begrünung grundlegend ändern. Verbunden ist dieses aber auch mit Verlusten landschafts- und ortsbildprägender Gehölzstrukturen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der naturnahe Charakter des nördlichen Bereiches des Plangebietes ist zu erhalten und durch ergänzende Bepflanzungen aufzuwerten.</li> <li>– Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist in die Gestaltung des Wohngebietes aufzunehmen. Dieses hat aber unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit der Bäume zu erfolgen.</li> <li>– Der vorhandene marode Gebäudebestand wird im Rahmen der Baufreimachung entfernt und somit ein städtebaulicher Mischstand entfernt.</li> <li>– Durch die geplanten großen Grundstückszuschnitte wird eine lockere Bebauung im Plangebiet angestrebt und erfüllt damit die Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet in unmittelbarer Nähe der Altstadt. Mit den Bepflanzungen werden besondere gestalterische Akzente gesetzt. Die Maßnahmen zur Bepflanzung werden sowohl textlich als auch zeichnerisch im Bebauungsplan festgelegt.</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit den Festsetzungen bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften werden Gestaltungselemente der umgebenden Bebauungen aufgenommen und somit eine städtebauliche Abrundung des Ortsbildes bewirkt.</li> </ul>
<p>Beeinträchtigung der visuellen (verdichtete und befahrene Bodenbereiche, Baustellenfahrzeuge, Lagerflächen etc.) und akustischen Eindrücke (Lärm, Abgase) durch das Baugeschehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</li> <li>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</li> <li>– Bauzeit möglichst gering halten.</li> </ul>

### 5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigen Kenntnissen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege werden durch das Planvorhaben Bau- und Kunstdenkmale berührt. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen durch das Planvorhaben können getroffen werden, wenn eine Prospektion der Bodendenkmale und Einschätzung des Bestandes erfolgt ist.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin festgelegt, wie bei Auftreffen auf Bodenfunde zu verfahren ist, um mögliche Beeinträchtigungen und Verluste dieser Denkmale auszuschließen. Werden bei den Bautätigkeiten Funde oder Bodenverfärbungen wahrgenommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern und in unveränderten Zustand zu belassen.

### 5.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
<p>Verlust von Biotopflächen durch Überbauung, Versiegelung, Teilversiegelung und Nutzungsänderung. Betroffen sind Biotope mit einer hohen und durchschnittlichen naturschutzfachlichen Bedeutung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes ist von naturnahen Strukturen gekennzeichnet, der zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Zudem handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope (Feldgehölze, Schilf- Landröhricht), die durch Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung qualitativ aufgewertet werden.</li> <li>– Der Verlust von Biotopstrukturen und Gehölzen ist in Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar. Vorhandene Einzelbäume, die als verkehrssicher eingeschätzt werden, sind zu erhalten und in die Gestaltung des zukünftigen Wohngebietes einzubinden. Beeinträchtigungen der Bäume sind insbesondere im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Der Wurzelbereich der Bäume, insbeson-</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
	<p>dere zusammenhängender Baumgruppen, ist vor Verdichtungen und Schädigungen großräumig durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verlust der Biotope wurde in einer separaten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt.</li> </ul>
Abschieben des Oberbodens mitsamt der darauf befindlichen Vegetation, Verlust der Lebensraumfunktion für Tiere.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei wird es sich vornehmlich jedoch um Siedlungsbiotope handeln.</li> <li>- Informationen von Bauträgern und der Stadt an die Grundstückskäufer, die Gärten möglichst unter ökologischen Aspekten zu gestalten (Extensivierung der Pflege und eine gewisse Duldung von „Unordnung“ im Garten, „Unkräuter“ an geeigneten Stelle zulassen, Reisighaufen für Igel liegen lassen, Stehenlassen von Fruchtständen der Stauden im Winter).</li> </ul>
Störung empfindlicher Tierarten durch Lärm und Erschütterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm- und soweit möglich, erschütterungsarme Baumaschinen sind zum Einsatz zu bringen.</li> <li>- Umsetzung der Bauvorhaben in Bauabschnitten, so dass die Tiere die Möglichkeit des Ausweichens auf andere Habitate und Rückzugsmöglichkeiten haben.</li> </ul>
Verlust von Nist- und Brutplätzen von Vogelarten in den Vegetationsstrukturen des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines geeigneten Angebotes von Ersatznistplätzen, um Beeinträchtigungen der betroffenen Arten zu kompensieren. Gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind unter Berücksichtigung des vorkommenden Arteninventars Ausweichlebensstätten für Vögel zu schaffen</li> <li>- Die Räumungs- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel umzusetzen. Es gelten die Zeitenregelungen des §39 Abs. 5 BNatSchG</li> <li>- Der Abbruch der Gebäude muss in den Wintermonaten bis Ende März erfolgen, um eine Tötung von Nestlingen auszuschließen.</li> </ul>

### 5.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Die biologische Vielfalt wird sich im Plangebiet im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung grundsätzlich ändern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die biologische Vielfalt wichtige Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mit den zusätzlichen Bepflanzungen im Bereich der Maßnahmenfläche zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung sollen wertvolle zusätzliche Habitatstrukturen und Nischen für den faunistischen Bestand geschaffen werden und somit die ökologische Vielfalt bereichert werden.</li> </ul>



Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden vollständig begrünt. Dabei kommen insbesondere siedlungstypische Vegetationsformen wie Ziergärten mit reich blühenden Stauden, Sträuchern, Baumpflanzungen und Rasenflächen zur Anwendung, die vergleichsweise zum derzeitigen Zustand die biologische Vielfalt des urbanen Raumes prägen werden.</li> <li>- Informationen von Bauträgern und der Stadt an die Grundstückskäufer, die Gärten möglichst unter ökologischen Aspekten zur gestalten (Extensivierung der Pflege und eine gewisse Duldung von „Unordnung“ im Garten, „Unkräuter“ an geeigneten Stelle zulassen, Reisighaufen für Igel liegen lassen, Stehenlassen von Fruchtständen der Stauden im Winter).</li> </ul>

## 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 befinden sich mit den Ausweisungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung und entsprechen damit den gemeindlichen Vorstellungen.

Die Diskussionen zu alternativen Standorten für die Errichtung eines Wohngebietes erübrigen sich, da sich das Areal aufgrund der jahrelangen Auflassung als städtebaulicher Missstand heraushebt und in dem ortsnahen und touristisch hoch frequentierten Bereich nicht mehr zu vertreten ist. Die Anlage eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes ist erklärtes Ziel der Stadt Wolgast und kann mit den Planungsangeboten realisiert werden.

Das Planvorhaben befindet sich auch in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Belangen, die die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen favorisieren und damit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechen. Mit der innerörtlichen Bebauung kann dem Bedarf an Wohnbaufläche in der Nähe des Stadtkernes entsprochen werden, so dass Ausweisungen von Bauflächen in den Randgebieten, die möglicherweise aus naturschutzfachlicher Sicht empfindlicher sind, nicht mehr erforderlich sind.

## **7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbereich dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Gegenstand des Gutachtens war die Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmenvoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Zur Ermittlung der Bodenverhältnisse wurde eine Bodensondierung in Auftrag gegeben. An 12 Standorten wurden Probebohrungen bis zu einer Tiefe von maximal 6 m durchgeführt. Die aus den Bodenaufschlüssen entnommenen Bodenproben wurden analysiert und weitere Kenngrößen untersucht.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

## 8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben und die vorgesehenen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt der Stadt Wolgast. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Kontrolle der Umsetzung der Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken gemäß textlicher Festsetzung, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumentation
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken und in den Grünflächen gemäß textlicher Festsetzung, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Verkehrssicherheit der erhaltenen Bäume insbesondere im Bereich des geplanten Spielplatzes und der Parkanlagen	NK 10	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie Überprüfung der ökologischen Funktionalität.	BA, EP, NK 10	Stadt Wolgast, UNB OVP	Begehung/ Dokumentation
Errichtung von Ausgleichslebensstätten für Vögel, die Annahme der Ersatzquartiere ist zu überprüfen	NK 1	Stadt Wolgast,	Begehung

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

## 9 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 schließt eine Umstrukturierungsfläche ein, die bereits durch die Umgebungsbebauungen geprägt ist. Es ist hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO mit dem Ziel geplant, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine qualitative Aufwertung der Innenstadtstruktur zu erreichen.

Ziel der Planungen ist es, ein homogenes und in das Stadtbild integrierbares Wohngebiet zu entwickeln, welches sich durch ein Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auszeichnet.

Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst eine Fläche von ca. 3,83 ha. Insgesamt kann man von einer fast naturnahen Enklave inmitten des städtischen Bereiches sprechen, da sich hier im Zuge der jahrelangen Auflassung Vegetationen ungestört entwickeln konnten. Besonders markant sind die Gehölzflächen aus Weiden, Pappeln und Eschen, die von ruderalen Staudenfluren und Kriechrasen eingeschlossen werden. Als innerörtlicher Bereich ist der Zustand dieses Areals jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Insbesondere der marode Gebäudebestand entlang der Wilhelmstraße und die sich anschließenden aufgelassenen Gärten und Restbestände von Baulichkeiten mindern die Wohnqualität der umgebenden Bebauungen in entscheidendem Maße.

Der nördliche Teil des Plangebietes entlang des ehemaligen Bahndammes wird von naturnahen Biotopbeständen gekennzeichnet. Dieses betrifft sowohl Feldgehölzbestände aus Eschen, Weiden und Pappelaufwuchs als auch in vernässten Bereichen sich flächenhaft ausdehnende Schilfröhrichte, die gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

In Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist in Bereichen der geplanten Bebauungen ein vollständiger Verlust von Vegetationsflächen durch Nutzungsänderungen bzw. einhergehende zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Um jedoch den naturnahen Charakter des Areals auch in Hinsicht auf die unmittelbare Lage am Peenestrom weitgehend zu erhalten, sollen die Gehölz- und Schilfflächen im nördlichen Teil des Plangebietes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen insbesondere im Zuge der Bauausführungen geschützt werden. Dieses setzt eine Prüfung der Verkehrssicherheit der zum Erhalt festgesetzten Bäume voraus.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter mit der Realisierung der Planungen gegeben sind.

Für das Schutzgut Boden wird eingeschätzt, dass das Bauvorhaben bereits anthropogen beeinträchtigte Böden betrifft, jedoch durch die geplanten Bebauungen und die einhergehenden Versiegelungen ein vollständiger Funktionsverlust von Böden zu erwarten ist. Dieses betrifft in der Gesamtheit maximal 42% der Böden des Plangebietes. Der Verlust der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß Eingriffsregelung des Landes M-V ein.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände in Bereichen des Plangebietes und der vorkommenden Bodenarten ist teilweise ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser gegeben. Mit der Errichtung des Wohngebietes werden voraussichtlich keine flächenhaft eindringenden Schadstoffe anfallen. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes umzusetzen.

Die Einschätzung der Hochwassergefährdung für das Plangebiet ergab, dass lediglich die Bauflächen des WA3 und WA 4.1 unterhalb der vorgegebenen Höhen des Bemessungshochwassers von 2,05 m NHN (1,90 m HN) liegen. Zur Reduzierung des Restrisikos wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zum Hochwasserschutz getroffen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft wurde eingeschätzt, dass mit den geplanten Bebauungen und den damit einhergehenden Versiegelungen und Verlusten von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen lokale Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Peenestrom und der Maßnahmen zur intensiven Durchgrünung des Wohngebietes unter Einbindung der vorhandenen Biotopbestände können die klimatischen Belastungen jedoch minimiert werden.

Durch die vollständige Umstrukturierung eines infolge der jahrelangen Auflassung entstandenen naturbelassenen Areals wird sich das Erscheinungsbild dieses siedlungsnahen Bereiches vollständig ändern. Um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu begrenzen, werden die erhaltenswerten Gehölzstrukturen in die Gestaltung des Wohngebietes eingebunden und schützenswerte Biotopflächen von Bebauungen ausgeschlossen. Hinsichtlich des Ortsbildes ist durch die qualitativ hochwertige Bebauung eine Verbesserung zu erwarten, zumal der marode Gebäudebestand zurückgebaut wird.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege sind im Osten des Plangebietes Bodendenkmale bekannt. Eine qualifizierte Aussage über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale ist erst im Ergebnis der Prospektion möglich, die den genauen Standort und Ausdehnung sowie den Zustand und Qualität des Bodendenkmals erkennen lässt. Nachhaltige Auswirkungen auf die Bodendenkmale können nicht ausgeschlossen werden. Die Belange der Denkmalpflege wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein vollständiger Verlust der im Plangebiet vorkommenden Vegetationsflächen zu erwarten, die sich im Zuge der Auflassung dieses innerörtlichen Areals ungestört entwickeln konnten. Betroffen davon sind Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind (siedlungstypische Biotope wie Zierrasen, Siedlungsbüsche) aber auch Biotope mit hoher bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung (mesophiles Laubgebüsch, Ruderalgebüsch, Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte, Kriechrasen etc.). Der Verlust dieser Biotope wurde gemäß der Eingriffsregelung des Landes M-V ermittelt und ein Kompensationserfordernis ausgewiesen. Im Plangeltungsbereich ist der Ausgleich nur zu 22% gegeben, so dass externe Maßnahmen erforderlich sind. Mit der Umwandlung von Intensivacker in strukturreiches Extensivgrünland mit der Einordnung von Grüninseln sowie die Anlage einer Feldhecke in der Gemarkung Karrin-Mittelhof können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe ausgeglichen werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird hauptsächlich von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß §20 NatSchAG M-V geprägt. Diese wurden zum Erhalt festgesetzt und sind durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrer Funktionalität aufzuwerten und durch neue Strukturen zu ergänzen.

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand kann aufgrund des Alters und der bereits massiven Schädigungen nur teilweise erhalten werden. Insbesondere im Bereich der geplanten Parkanlagen und des Spielplatzes sind die Bäume hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu überprüfen, um auch nachfolgende Schädigungen infolge der Baumaßnahmen auszuschließen. Die zu fällenden Bäume werden im Geltungsbereich des Plangebietes durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Gemäß einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten wird mit der Umsetzung der Planvorhaben der Verbotstatbestand gemäß §44 BNatSchG nicht berührt. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion und zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Tier- Populationen sind Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzt worden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

