

Zusammenfassende Erklärung
über die Berücksichtigung der Umweltbelange und
der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“

1. Rechtsgrundlage

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB).

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast

Die städtebauliche Zielstellung der Stadt Wolgast besteht darin, mit Einleitung des Bauleitplanverfahrens über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geänderten Flächennutzung eines Standortes für ein Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet vorzubereiten und damit dem Entwicklungsgebot von Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Wolgast hierfür den Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die Umsetzung eines Vorhabens hergestellt werden soll, dass eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von Jägern und Jagdgästen und Dauerwohnen (allgemeines Dauerwohnen in einem Bestandswohnhaus und betriebsbedingtes Wohnen in einem zusätzlichen Wohngebäude) sowie nicht störendes Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Stadtgebiet innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Wolgast und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt Wolgast legt mit der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen Einfluss nehmen will. Die Herstellung des für das Vorhaben Jagdtourismus erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt voraus, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

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

3. Umweltbezogene Informationen

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast wurde für den Bereich der Planänderung zu den Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung wurde gemäß dem vorgegebenen Inhalt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Er fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und enthält eine Bestandsaufnahme der Umweltsituation, sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt Wolgast. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung kann in gleichzeitigen Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplans Nr. 32 hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung, die auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation beinhaltet, zu erwarten sind.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Bestandteil der Bestandserfassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a - d BauGB):

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000-Gebieten.

Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind vollständig in der Begründung darlegt. Umweltqualitätsziele des Naturhaushaltes fließen schutzgutbezogen in die Bewertung ein.

Das Plangebiet zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten (SPA) bzw. Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sowie von nationalen Schutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb der Fläche des Plangebietes vorhanden. Dabei handelt es sich um Strauchheckenabschnitte und um ältere Einzelbäume, die nach §§ 20 bzw. 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Eingriffe in geschützte Biotope werden ausgeschlossen, die Gehölzstrukturen im Gebiet bleiben weitgehend erhalten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e - i BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen insbesondere zu den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast, Sept. 2018
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 " Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast, Juni 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast am Standort Hohendorf / LK Vorpommern-Greifswald, Sept. 2018
- Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Nachsuche / Erfassung geschützter Tierarten, Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast, Hohendorf / LK Vorpommern-Greifswald, Sept. 2018

- Landesweit verfügbare Daten und Informationen des Umweltdatenportals: www.umweltkarten.mv-regierung.de
- die nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten zur Beteiligung, die nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2 BauGB begleitend zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt wurden.

4. Verfahrensablauf

Mit Datum vom 11.09.2017 hat die Stadtvertretung Wolgast die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ beschlossen und im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtsboten „Am Peenestrom“ vom 10.11.2017 bekannt gemacht.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und des Zweckes der 6. Flächennutzungsplanänderung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung während der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2017, die ebenfalls im Amtsboten „Am Peenestrom“ vom 10.11.2017 bekannt gemacht worden ist.

Mit Schreiben vom 11.04.2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Stadtvertretersitzung am 27.06.2018 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast i.V.m. Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ erstellt. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter auf der Sitzung vom 27.06.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 02.07.2018 veröffentlicht.

Der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht, den umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 öffentlich ausgelegen. Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de im Internet eingestellt worden.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt. Die landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 wurden am 22.05.2018 sowie nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 BauGB am 20.07.2018 abgegeben.

Die gemeindenachbarlichen Abstimmungen (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) fanden im Planverfahren statt. Es ergaben sich keine gemeindenachbarlichen Belange, die zu berücksichtigen wären.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurden auf der Stadtvertretersitzung am 12.11.2018 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen, so dass auch der Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ auf der Stadtvertretersitzung am 12.11.2018 gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt worden.

5. Beurteilung der Umweltbelange

Die Stadt Wolgast geht davon aus, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, die im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast Festsetzungscharakter annehmen, gehen keine erheblich nachteiligen Betroffenheiten von den Auswirkungen des geplanten Jagdtourismusgebietes auf Natur und Umwelt aus. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden für die folgenden Bau- bzw. Genehmigungsverfahren Hinweise für Maßnahmen und weitere Anforderungen an die Vermeidung von Umweltauswirkungen dargelegt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die im Wesentlichen das Schutzgut Boden betreffen, können durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert werden. Diese Maßnahmen der Eingriffsregelung werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wolgast nach Art und erforderlichen Umfang quantifiziert und als Festsetzungen aufgenommen:

- Umweltfachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, das BauGB, das Bodenschutzgesetz, das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V.
- Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind insbesondere die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale durch die zusätzliche Flächenneuversiegelung durch Errichtung und Betrieb von Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet dienen sowie der Verlust von Gehölzstrukturen betrachtet worden. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von Flächenversiegelung/-teilversiegelung und Gehölzverlusten können durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erheblich nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Landschaftsbildraums nicht zu erwarten, Veränderungen am Standort werden durch geeignete Maßnahmen im Randbereich des Plangeltungsbereiches minimiert bzw. durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert.
- Erheblich beeinträchtigende Fernwirkungen sind nicht zu erwarten. Die Wirkungen des vorbereiteten Planvorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort und der Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung im Rahmen der verbindlichen Planung zum Bebauungsplan Nr. 32 wird es nach Realisierung von Vorhaben im Plangeltungsbereich zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb nächstgelegener geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope sowie in Schutzgebieten kommen. Es sind somit keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung betroffen.
- Im Ergebnis einer speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP – besonders und streng geschützte Arten; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast) wurde festgestellt, dass bei Beachtung festgesetzter artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG berührt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 8 BNatSchG waren somit nicht zu prüfen.
- Es ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden spezielle Festsetzungen zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltwirkungen nicht erforderlich.

6. Überwachung

Die zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Bodenneuversiegelungen und auf den Verlust von Gehölzen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 32 festgesetzt. Die Realisierung der dort festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf außer der Herstellung und dauerhaften Pflege keiner weiteren Überwachung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich.

7. Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um ihre Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Benachrichtigung und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Beteiligungen wurde deutlich, dass für den Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Von Bürgern wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen oder Einwendungen vorgebracht.

Alle Stellungnahmen wurden unter Beachtung der Ergebnisse der Umweltprüfung untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Anregungen/Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Nur an dem überplanten Außenbereichsstandort, der dem Plangeltungsbebereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ entspricht (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB), können die städtebaulichen Ziele erreicht werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet; jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht. Die Prüfung von Planungsalternativen, aufgrund zu erwartender erheblicher Umweltbelastungen, ist nicht erforderlich, da diese nicht prognostiziert wurden.

Wolgast, 10.12.2018

Weigler
Bürgermeister

