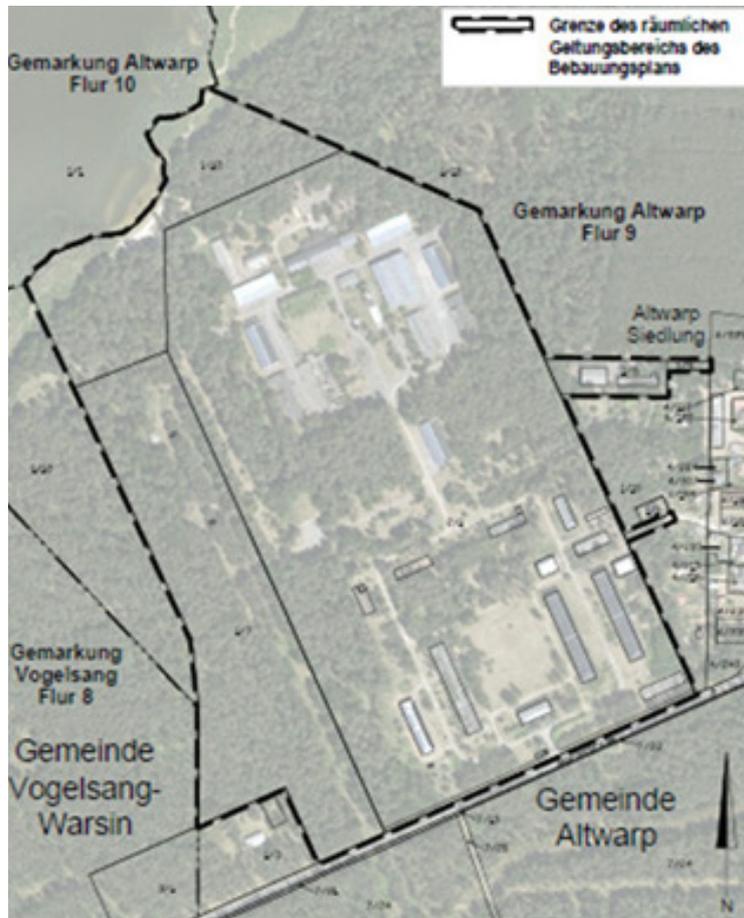


Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Altwarp, 08/11.2024



Herzfeld
Bürgermeister



Bekanntmachung der Gemeinde Vogelsang-Warsin über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ der Gemeinde Vogelsang-Warsin nach § 3 Absatz 2 BauGB

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Vogelsang-Warsin haben in ihrer Sitzung am 24.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ der Gemeinde Vogelsang-Warsin in der Fassung vom August 2024 beschlossen und den Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung geschaffen werden. Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan dargestellt. Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ der Gemeinde Vogelsang-Warsin in der Zeit vom

27.11.2024 – 31.12.2024

öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ der Gemeinde Vogelsang-Warsin mit Stand August 2024 mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht, einschließlich wesentlichen, bereits vorliegenden

umweltrelevanten Stellungnahmen können während des Auslegungszeitraumes in der Stadtverwaltung Eggesin, Bahnhofstraße 7, 17367 Eggesin, Zimmer 005 zu folgenden Dienststunden eingesehen werden:

montags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:30 Uhr
dienstags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 18:00 Uhr
mittwochs von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:00 Uhr
donnerstags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:30 Uhr
freitags von	9:00- 12:00 Uhr

Zusätzlich können die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage der Stadt Eggesin unter <https://www.amt-am-stettiner-haff.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/> eingesehen werden. Diese Planung sowie weitere Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen der Gemeinde finden Sie auch im Bau- und Planungsportal M-V.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 21.06.2024
- Es werden Ergänzungen bei den Artenschutzmaßnahmen gefordert.
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

BESTANDSAUFNAHME

Schutzgut Mensch

Der Westteil des Plangebiets unterliegt den Immissionen der Nutzung als Zufahrt. Aufgrund des Siedlungscharakters mit Bewegungs-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens umliegender Wohnbebauung ist von einer Vorbelastung des Plangebietes und einem geringen Erholungswert auszugehen.

Schutzgut Flora

Derzeit besteht die Fläche zu 66 % aus ruderaler Staudenflur und zu etwa 17 % aus heimischem Siedlungsgehölz. Die übrige Fläche setzt sich aus artenarmer Zierrasen entlang der unversiegelten Zufahrten und im Bereich des Holzlagerplatzes im Süden, ruderaler Trittsflur welche die Zufahrten verbindet, einem alten Garagengebäude sowie Holzlagergebäude/Schuppen, einer Zypressenhecken und einer teilversiegelten Freifläche mit Spontanvegetation, die ehemals Garagenstandort war, zusammen.

Schutzgut Fauna

Der Untersuchungsraum mit Gehölzen und Staudenflächen ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Die Garagen- und Schuppengebäude im Süden des Plangebietes weisen Spalten auf. Diese könnten Fledermäusen als Sommerquartier dienen. Potenzielle Winter- oder Wochenstubenquartiere sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Im Rahmen der Avifaunistischen Untersu-

chungen konnte festgestellt werden, dass die Fläche als Jagdhabitat genutzt wird. Der Untersuchungsraum weist aufgrund der Bodenstruktur und der vorhandenen ruderalen Staudenfluren Habitatpotenzial für die Zauneidechse auf.

Das Gelände ist aufgrund des beunruhigten Brachecharakters für Amphibien als Landhabitat vermutlich nicht geeignet. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Leitstrukturen und nicht in Richtung neuer Reviere. Die Frequentierung der Vorhabenfläche durch Biber und Fischotter ist daher unwahrscheinlich. Die Strukturen im Plangebiet bieten unzureichende Bedingungen für das Vorkommen des Nachtkerzenschärms. Bevorzugte Habitate der streng geschützten Falterarten, welche Feuchtlebensräume, Wälder oder karge Flächen mit Thymian bevorzugen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet beinhaltet keine Höhlenbäume und keine Gewässerlebensräume. Streng geschützte oder gefährdete Käfer, Libellen, Fische oder Mollusen sind im Untersuchungsraum daher nicht zu erwarten.

Schutzgut – Wasser

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Schutzgut – Boden

Gemäß Betrachtung der „Bodenfunktionsbereiche“ unter Infos liegt eine hohe Schutzwürdigkeit vor. Es besteht keine potenzielle Nitratauswaschunggefährdung. Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist als gering bis sehr gering einzuschätzen. Es liegt eine sehr geringe Winderosionsgefährdung vor. Aufgrund der früheren Garagennutzung und Ablagerungen von Schotter, Metallschrott und Holz ist von einer deutlichen Bodenverdichtung auszugehen.

Schutzgut – Klima/Luft

Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage sowie der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker vermutlich eingeschränkt.

Schutzgut – Landschaftsbild

Das Gelände weist den Charakter einer Brachfläche auf und ist maßgeblich durch die Siedlungsnähe geprägt. Landschaftsbildprägend ist das Siedlungsgehölz im Osten. Entlang dieser Vegetationskante bestehen Sichtbeziehungen in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb der Untersuchungsfläche sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Natura -Gebiete

Bei den nächstgelegenen Natura 2000 Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ und das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder

bei Altwarp“. Alle drei Schutzgebiete sind etwa 1,5 km vom Untersuchungsgebiet entfernt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

PROGNOSE - Fläche

Eine circa 0,45 ha große, durch Bodenverdichtung und Schuttablagerungen vorbelastete, Fläche im siedlungsnahen Bereich von Vogelsang wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Eggesiner Straße, welche durch das Gelände verläuft. Als Zufahrten zu den Grundstücken ist im Norden ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Flora

Gemäß der Planungsunterlage sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 30 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ruderalfluren, artenarme Zierrasen und Gehölzstrukturen beseitigt. Ein Gebäude wird abgerissen. Dieser Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen. Auf den geplanten Grundstücken werden Rasenflächen und Rabatte angelegt. Des Weiteren sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen

der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Staudenfluren, Gehölze und ein mögliches Gebäudequartier verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Rabatten und Rasenflächen vorgesehen. Somit ist von einem geringen Rückgang der biologischen Vielfalt durch das Vorhaben auszugehen.

• ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Der Artenschutzfachbeitrag wurde auf der Basis von Erfassungen der Avifauna, Reptilien und Amphibien erstellt. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Vogelsang-Warsin, 05.11.2024

Grönow
Bürgermeister

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“

