

Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr. 21
„Neue Feuerwehr“
der Gemeinde Ostseebad Wustrow**

**Anhang der Begründung
gemäß §2a Satz 3 BauGB**

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88**

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	3
3.	Scoping- Verfahren Tabelle 1: Scoping	4
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
4.1.1	Schutzgut Mensch	5
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
4.1.3	Schutzgut Luft und Klima	6
4.1.4	Schutzgut Landschaft	6
4.1.5	Schutzgut Flächen	6
4.1.6	Schutzgut Boden	7
4.1.7	Schutzgut Wasser und Grundwasser	7
4.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
4.2	Wechselwirkungen	8
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
4.5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
6.	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	9
7.	Zusätzliche Angaben	9
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	9
7.2	Zusammenfassung	10

1. Einleitung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Wustrow folgend sollen an einer verkehrsgünstigen Lage Standorte für die Freiwillige Feuerwehr und den Bauhof entwickelt werden.

Mit dem Vorhaben wird die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe ermöglicht und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung, ohne raumordnerischen Belangen entgegenzustehen, gesichert.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Flächen, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wurde erforderlich, um prüfen zu können, ob eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den nächstgelegenen Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie untergeordnete Nebenanlagen und PKW-Stellplätzen.

Über die bereits vorhandene Zufahrt ist das Plangebiet verkehrstechnisch mit dem öffentlichen Straßennetz (Osterstraße) verbunden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engere Schutzzone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Nach Einbeziehung sämtlicher vorliegender Informationen sieht die untere Naturschutzbehörde hier, im Sinne einer Einzelfallentscheidung, keine Unvereinbarkeit zwischen dem B-Plan und den Festsetzungen der LSG-Verordnung. Durch das Vorhaben wird weder der Charakter des Gebietes verändert noch steht es im Widerspruch zu dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Vielmehr besteht der Schutzzweck unter anderem darin, dass sich einfügende Bebauung innerhalb der Ortschaften einer Bebauung im tatsächlichen Außenbereich vorzuziehen ist. Daher kann in diesem speziellen Fall auf eine Herausnahme aus dem LSG verzichtet werden. Unabhängig davon ist vor Baubeginn die Erteilung der Erlaubnis nach § 5 Abs. 3 LSG-Verordnung zum Bauvorhaben durch den Vorhabenträger zu beantragen.

Weitere Schutzgebiete, wie FFH (Flora, Fauna, Habitat) – Gebiet, Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, europäisches Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG, in der Schutzzone III der festgesetzten Wasserfassung Ahrenshoop.

2. Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

3. Scoping- Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ihre Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Fläche</u>	- Verfügbarkeit - Nachhaltigkeit	Flächennutzungsplan
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die der Berechnung der Schallimmission zugrunde gelegten Betriebsabläufe haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte im Regelbetrieb unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird eingehalten. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs vermischen sich mit dem übrigen Verkehr auf der L 21. Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden. Es sind keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Nutzer getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in Behältern bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine negativen Umweltauswirkungen auftreten werden.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen. Die geplante Bebauung grenzt direkt an die vorgelagerte Bebauung der Ernst-Thälmann-Straße. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als eine vegetationslose Frischweide dar, die bewirtschaftet wird. Großbäume sind nicht vorhanden. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden.

Ein Fachbeitrag „Artenschutz“ liegt vor.

Großflächige natürliche Lebensräume für Vögel und Amphibien sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Die Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue Begrünung und Anpflanzen von Bäumen werden neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Im Hinblick auf den Schutz der Bodenbrüter sind sämtliche Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes 01.03. – 31.07. auszuführen, ansonsten sind betroffene Flächen vegetationsfrei zu halten.

Im Hinblick auf den Schutz der Gehölzbrüter dürfen die Gehölzentfernung und der Gehölzschnitt frühestens ab 01.03. beginnen und bis spätestens zum 30.09. ausgeführt werden.

Der auf der Fläche vorkommende Japanische Staudenknöterich ist ein invasiver Neophyt, der im Zuge der Bauaufreimung vollständig, einschließlich der Wurzelstöcke, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen ist.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Grünflächen teilweise versiegelt. Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des

naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgestellte Ausgleichsbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tier und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

4.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplante Bebauung sowie die neu entstehende freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen wirkt sich positiv aus.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Ostsee- und Boddengewässer. Weiterhin wird sein Mikroklima durch das angrenzende Kleingewässer, Graben WU 24 und die geplante gebietsumgrenzende Naturhecke geprägt und bringt dem Standort eine gesunde Luftfeuchtigkeit.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist anthropogen. Das Gelände präsentiert sich als ebene Fläche. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden. Zur landschaftsgerechten Eingliederung der künftigen baulichen Anlagen werden gebietsumgrenzend frei wachsende Hecken und Einzelbäume festgesetzt.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen in der Satzung kann eine Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m und 5,0 m bei Nebenanlagen realisiert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits vorhanden, das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage direkt an der L 21.

Das Plangebiet ist weitläufig von Bauflächen umgeben. Die ortstypische Struktur der offenen Bebauung finden bei Ausführung des geplanten Vorhabens eine besondere Beachtung.

4.1.5 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzte Ressource. Durch den Erhalt natürlicher Elemente und Schaffung neuer Grünflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich verringert. Für die künftige Bebauung sind Flächen und Obergrenzen festgesetzt worden. Durch die geplante Bebauung wird es standortbedingt eine Verlagerung von Versiegelungsflächen geben. In diesem Fall werden die Neubaufächen innerhalb der Baufelder nicht zusätzlich entstehen, da die Feuerwehr am alten Standort aufgegeben wird.

Bewertung

Das Schutzgut Fläche wird durch die Planung nur bedingt beeinflusst. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind auch weiterhin vorhanden, Durch Bündelung gemeinnütziger Zwecke dienender Vorhaben wird eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

4.1.6 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die baulichen Anlagen bewirken durch ihre Versiegelung eine Beeinträchtigung der Aktivität der Bodenorganismen. Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich. Die neu hinzukommenden Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig gestaltet.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

Insbesondere im Bereich der freiwachsenden Hecken ist eine ungehinderte natürliche Entwicklung von Bodenorganismen gesichert.

4.1.7 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als durchgängig gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden versickern bzw. in den vorhandenen Graben WU 24 zur Versickerung eingeleitet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt.

Befestigte Flächen sind grundsätzlich als wasserdurchlässige Ausführung herzustellen. Im Bereich der Fahrzeugwaschanlage bzw. des Waschplatzes sind die Oberflächen hingegen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Das dort anfallende Abwasser ist getrennt zu erfassen und einer schadlosen, ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat dies keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser versickern bzw. über eine Regenwasserleitung in das vorhandene Grabensystem eingeleitet und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Im Bauantragsverfahren müssen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des LK V-R die Niederschlagswasserbeseitigung unter Angabe sämtlicher angeschlossener Flächen (Menge, Beschaffenheit, ggf. Behandlung des Niederschlagswassers), die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen wie in Punkt 4.7 WSGVO Ahrenshoop beschrieben sowie detaillierte Angaben zu den Abwasserbehandlungsanlagen in der Fahrzeug- und der Waschhalle (Typ, Behältergröße, Größe Schlammfang, Abwassermenge, inkl. Zugrunde liegende Berechnungen), dargelegt werden.

Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ (bezüglich Einleitung in den Graben Wu24) und der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ (als Betreiber der Trinkwasserbrunnen der Wasserfassung) wird empfohlen.

Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Südlich angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal „ehemalige Mühle“.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung beeinflusst. Zur Würdigung des Denkmalschutzstatus bedürfen bauliche Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht grundsätzlich verändern. Es ist davon ausgegangen, dass auf einer bisher ungenutzten Fläche Gebäude mit entsprechenden baulichen Anlagen und Außenanlagen entstehen werden. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen wird der entstehende Versiegelungsgrad die Qualität der Umwelt nur geringfügig mindern.

Es werden weiterhin zusammenhängende grundstücksübergreifende Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen und zur Entwicklung und Schutz des Naturhaushaltes beitragen.

Die Festsetzung freiwachsender Hecken mit Einzelbaumpflanzungen soll zu einer nachhaltigen Verbesserung der Umweltbelange beitragen. Eine restlose Entfernung und fachgerechte Entsorgung des Japanischen Staudenknöterichs wird dem Schutz und dem Erhalt heimischer Kulturen dienen.

4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Wustrow entlang einer Hauptdurchfahrtsstraße würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Damit würde eine zentrale Fläche in verkehrsgünstiger Lage nicht weiterentwickelt und nicht für gemeinnützige Zwecke entwickelt werden können.

Eine Abrundung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Gebäude und räumlicher Verflechtung von Siedlungs- und Landschaftselementen könnte nicht vorgenommen werden.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Zur Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora werden im Plangebiet Maßnahmen erforderlich. Eine Durchführung von Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

4.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO,
- Nutzung einer vorhandenen Grundstückszufahrt.
- Festsetzung freiwachsender Hecken mit Einzelbaumbepflanzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung einer Siedlungserweiterung.
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen durch Festsetzung von Bauzeitenregelungen zugunsten von Gehölz- und Bodenbrütern sind nicht erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie ist die beabsichtigte Aufwertung dieses verkehrsgünstig gelegenen zentralen Standortes zu bevorzugen. Alternativen zum Standort für die Ortslage Wustrow können danach ausgeschlossen werden.

6. Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Gemeinde Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Wustrow unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen und der Gemeinde Wustrow.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Neue Feuerwehr“, der Gemeinde

Wustrow bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in der aktualisierten Neufassung von 2018. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst eine Grünfläche, die als Weide genutzt wird.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Geltungsbereich mit einer aufgelockerten Bebauung qualitativ hochwertig zu versehen. Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Wustrow. Er gibt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Da seitens der Gemeinde Ostseebad Wustrow eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Feuerwehr angestrebt wird und diese Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wird innerhalb des laufenden Planverfahrens eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Gemäß §4 WSGVO Ahrenshoop hat die untere Wasserbehörde eine Ausnahme zum Neubau Feuerwehr Wustrow unter Auflagen, die in einem späteren Bauantragsverfahren zu realisieren sind, in Aussicht gestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandene Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Es ergibt sich ein Flächenäquivalent von 10.945,0 m².

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Bürgermeister
Olaf Müller

Ostseebad Wustrow, 17. Aug. 2020
geändert: 18. Sep. 2024
geändert: 02. April 2025
geändert: 06. März 2026