

# **Umweltprüfung**

=====

**zum Bebauungsplan Nr. 21  
„Neue Feuerwehr“  
der Gemeinde Ostseebad Wustrow  
gemäß § 30 BauGB**

bestehend aus dem:

- Textteil

mit den Anlagen:

Anlage 1 Bestandserfassung

Anlage 2 Übersichtsplan

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

## Vorbemerkungen Veranlassung

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung im Ostseebad Wustrow auseinandergesetzt. Ziel ist es, einen geeigneten Standort für die Freiwillige Feuerwehr nebst erforderlichen Stellplätzen zu finden.

Aktuelle Untersuchungen haben ergeben, dass das vorhandene Feuerwehrgebäude nicht mehr den Unfallverhütungsvorschriften entspricht, der Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten bietet und die erforderliche Verkehrssicherung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.

Als geeigneten Standort mit verkehrsgünstiger Anbindung hat sich die Fläche an der Nordseite der Ortslage Wustrow, unmittelbar neben der Landesstraße L 21 erwiesen.

Über das Planverfahren sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neue Feuerwehr Ostseebad Wustrow geschaffen werden.

**Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.021,0	100,0
Grundstücksflächen insgesamt	4.292,0	85,5
Bebauungsfläche, GRZ 0,8	(3.434,0)	(68,4)
Freifläche	(858,0)	(17,1)
öffentl. Flächen	729,0	14,5

## Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

In der Tabelle 2 sind die vorhandenen Flächenarten mit dem jeweiligen Flächenverbrauch aufgezeigt.

Die öffentlichen Flächen beinhalten Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitgrün. Eine Differenzierung wurde nicht vorgenommen, da diese Flächen vorhanden sind und durch die Planung nicht verändert werden und somit keinen Einfluss auf die Neuversiegelung haben.

**Tabelle 2. Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.021,0	100,0
Versiegelte Flächen	729,0	14,5
Private Grünfläche/ Weideland	4.292,0	85,5

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (0,0 m<sup>2</sup>) und Planung (3.434,0 m<sup>2</sup>) von 3.434,0 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer neu hinzukommenden Totalversiegelung von 68,4%.

Aus den Festsetzungen gemäß der Planzeichnung ist ersichtlich, dass ein hoher Prozentsatz der hinzukommenden Totalversiegelung auf derzeitigen Weideflächen liegt. Aus diesem Grund wird der Flächenverbrauch der dazukommenden Versiegelung komplett in Tabelle 3 als Totalverlust bei Wiesenflächen eingerechnet.

Nachfolgende Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotope. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

Im Weiteren ist der Flächenverbrauch auf Grundlage der festgesetzten GRZ zu ermitteln. Der Totalverlust Tabelle 3 ergibt sich aus der maximalen bebaubaren Fläche und beträgt 3.434,0 m<sup>2</sup>

Der Funktionsverlust Tabelle 4 ergibt sich aus der im Plangebiet verbleibenden Freifläche von 858,0 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 3. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biotop	Flächen- Verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert stufe	Kompensations- erfordernis +Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotop M-V: 9.3.3	3.434,0	1,5	(1,3+0,5)x 1,0	9.272,0
Gesamt:				9.272,0

Erläuterungen zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 ergibt. Da die Lage des Bebauungsplanes sich innerhalb des LSG befindet erhöht sich der Korrekturfaktor um 0,25.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrades beträgt somit 1,0.

**Tabelle 4. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotop	Flächen- Verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor für Raumbeeinträchtigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotop M-V: 9.3.3	858,0	1,5	1,3 x 1,0	1.673,0
<b>Gesamt:</b>				<b>1.673,0</b>

Erläuterungen zum Kompensationsfaktor:  
Der Faktor Versiegelung entfällt., ansonsten siehe Tabelle 3.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für das Plangebiet innerhalb der Ortslage Wustrow keine Besonderheiten zu erkennen sind.

**Tabelle 5: Gesamtsumme**

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	9.272,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.673,0
<b>Gesamt:</b>	<b>10.945,0</b>

### Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotops ergibt sich nach Tabelle 5 für das Baufeld ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 10.945,0 m<sup>2</sup>.

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Maßnahme 6.22 12 Einzelbäume	300,0	1,0	-	-	300,0
Ökokonto	10.645,0			1	10.645,0
<b>Gesamt</b>					<b>10.945,0</b>

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen können 10.645,0 m<sup>2</sup> innerhalb der Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich mit der Randbegrünung geeignete Flächen für Einzelbaumpflanzungen. Auf der Grundlage der Vorgaben der HZE, Maßnahme 6.22, sollen im festgesetzten 3,0 m breiten Pflanzstreifen 12 Stk. Einzelbäume als Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang angepflanzt werden.

Vorgesehen sind: Eichen (*Quercus robur*) 4 Stk., Ahorn (*Acer campestre*) 4 Stk., Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) 4 Stk.

Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Bei einem Kompensationswert von 1,0 ergibt sich daraus ein Flächenäquivalent von 300 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 2 Eichen mit einem Stammumfang von 0.9 m von denen ein Baum abgenommen werden muss und als Einzelbaum (Eiche) zusätzlich zu den 12 zu pflanzenden Bäumen innerhalb des Pflanzstreifens zu ersetzen ist.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelungen Mecklenburg-Vorpommern!“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung bewertet und im Schriftteil der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht

Dipl.-Ing. Günther

18.09.2024  
geändert : 02.04.2025