

Umweltprüfung

=====

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Wustrow „Strandstraße 17 a“ gemäß § 12 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**

Stand: 30.09.2019
geändert: 30.03.2023

Vorbemerkungen Veranlassung

Die städtebauliche Entwicklung und Einordnung einer Ferien- und Dauerwohnanlage auf einer brachliegenden zentralen Fläche innerhalb der touristischen Entwicklungsachse von Wustrow soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.20 gesichert werden. Für das ausgewiesene Baufeld wird der Kompensationsbedarf im Rahmen einer Umweltprüfung wie folgt ermittelt.

Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	1.656,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	1.295,0	78,20
Bebauungsfläche, GRZ 0,6	(777,0)	(46,92)
Private Grün. u. Gartenfläche	(518,0)	(31,28)
Private Verkehrsfläche	361,0	21,80

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.

Tabelle 2. Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	1.656,0	100,00
Versiegelte Flächen	399,0	24
Private Grünfläche/ Wiese Grabeland	1257,0	76

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (399,0 m²) und Planung (1138,0 m²) von 739,0 m². Das entspricht einer neu hinzukommenden Totalversiegelung von 44,6%.

Aus den Festsetzungen gemäß der Planzeichnung ist ersichtlich, dass ein hoher Prozentsatz der hinzukommenden Totalversiegelung auf derzeitigen Wiesenflächen mit Gehölzen liegt. Aus diesem Grund wird der Flächenverbrauch der dazukommenden Versiegelung komplett in Tabelle 3 als Totalverlust bei Wiesenflächen mit 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 739,0 m²

Der Funktionsverlust Tabelle 4 ergibt sich aus der im Plangebiet verbleibenden Grün- und Gartenfläche von 518,0 m²

Tabelle 3. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotop	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert stufe	Kompensations- erfordernis +Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotop M-V: 9.3.3	739,0	1,5	(1,3+0,5)x 0,75	1496,0
Gesamt:				1496,0

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 des Freiraumbbeeinträchtigungsgrades ergibt.

Tabelle 4. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotop	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor für Raumbeträchtigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotop M-V: 9.3.3	518,0	1,5	1,3 x 0,75	758,0
Gesamt:				758,0

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
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1496,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	758,0
Gesamt:	2254,0

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotops ergibt sich nach Tabelle 5 für das Bau Feld ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 2254,0.

Diese Kompensation ist von dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen“ (VR 007), gemäß Durchführungsvertrag, abzuziehen.

Bepflanzungen im privaten Bereich werden nicht festgesetzt. Die gärtnerische Gestaltung der auf den Grundstücken geplanten Grünflächen wird nicht als Kompensation gerechnet.

Dipl.-Ing. Günther

30.09.2019
 geändert: 30.03.2023