

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow

in

17255 Wustrow

am Standort

Gemarkung Wustrow, Flur 1, Flurstück 1/2

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte -

im Auftrag der

Gemeinde Wustrow

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

Rudolf-Breitscheid-Straße 24

17252 Mirow

Tel. 039833 280-35

INGENIEURBÜRO PROF.
DR.
OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung · Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes

jana.dierkes@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:

Osterende 68

21734 Oederquart

Tel. 04779 92 500 0

Fax 04779 92 500 29

Büro Mecklenburg-Vorpommern:

Molkereistraße 9/1

19089 Crivitz

Tel. 03863 52 294 0

Fax 03863 52 294 29

www.ing-oldenburg.de

LBP 24.011

31. Januar 2024

Inhalt

1	Zusammenfassung	2
2	Ausgangsdaten	3
2.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.2	Standort	4
2.3	Das Bauvorhaben und Charakterisierung der Baufläche.....	5
3	Erhebliche Eingriffe	10
4	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	21
4.1	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	21
4.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs.....	26
5	Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	26
5.1	Pflanzung von Einzelbäumen	27
5.2	Ankauf von Ökopunkten.....	28
6	Sicherung der Maßnahmen	28
7	Gesamtbilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen	28
8	Minimierung des Eingriffes und Vermeidungsmaßnahme	29
9	Verwendete Unterlagen	30

1 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt zur Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO auf dem Grundstück eines ehemaligen Kinderferienlagers.

Der 0,65 ha große Geltungsbereich befindet sich südlich der Gemeinde Wustrow am südlichen Ufer des Plätlinsees. Er liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Herausnahme der Fläche aus den Schutzgebietsgrenzen ist bereits beantragt. Das Ferienlager wird derzeit von den Eigentümern zu Erholungszwecken genutzt. Da die Freiflächen in den letzten Jahren lediglich einer geringfügigen Pflege unterlagen, haben sich diverse Biotoptypen entwickelt. Der Geltungsbereich ist westlich, südlich und östlich kompakt von durchgewachsenen Siedlungshecken eingegrünt. Im Norden wird das Grundstück von den Ufergehölzen des Plätlinsees von der freien Landschaft abgeschirmt.

Zukünftig sollen alle Altgebäude und -anlagen rückgebaut werden und sieben moderne Ferienhäuser mit Nebenanlagen entstehen. Die Versiegelungsfläche wird auf maximal 1.696,00 m² begrenzt.

Einen erheblichen Eingriff stellt das Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter Biotoptypen, Boden und die Grundwasserneubildung dar.

Durch die Anpflanzung von drei Bäumen sowie den Ankauf von 3.300 Ökopunkten aus einem Ökokonto mit Lage in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und dem Zielbereich Agrarlandschaft, können die entstehenden Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung der Avifauna sowie zum Schutz der Fledermäuse können artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände ausgeschlossen werden.

Crivitz, den 31. Januar 2024



Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes
Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH

2 Ausgangsdaten

2.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt zur Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow.

Das Plangebiet befindet sich am Südufer des Plätlinsees südlich des Ortszentrums von Wustrow im planungsrechtlichen Außenbereich, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Das Grundstück des bestehenden Kinderferienlagers ist umlaufend mit einem Zaun und einer Hecke umgeben. Auf dem Grundstück stehen diverse Gebäude, die als Schlafräume, sanitäre Anlagen und zur Unterbringung der Haustechnik sowie als Gästezimmer bzw. Aufenthaltsräume dienen. Einzelne Gebäude werden derzeit durch die Familien der Eigentümer zur Erholung genutzt, ein Großteil der Anlagen wird aufgrund deren desolaten Zustandes nicht mehr gepflegt oder genutzt. Große grasbewachsene Freiflächen mit individuellem Baumbestand prägen das Grundstück. In Hanglage befinden sich einige kleinere Bäume zwischen den Bestandsgebäuden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) vom 3. November 2017 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Nach § 1a (3) ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Aufgrund der mit dem Eingriff verbundenen Neuversiegelung von Flächen stellt das Vorhaben im Sinne des § 12 NatSchAG - Naturschutzausführungsgesetz - Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Mecklenburg-Vorpommern) - einen erheblichen Eingriff dar, der in die Gestalt von Grundflächen eingreift und damit die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sowie unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, zu ersetzen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Zur Darstellung der Eingriffe und den daraus abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

2.2 Standort

Der Geltungsbereich (rot in nachfolgender Abbildung 1) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow liegt in der Gemeinde Wustrow, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 253/2 der Flur 1 in der Gemarkung Wustrow mit einer Fläche von etwa 0,65 ha. Es grenzt an das Flurstück 1/2 der Flur 6 des Plätlinsees an.

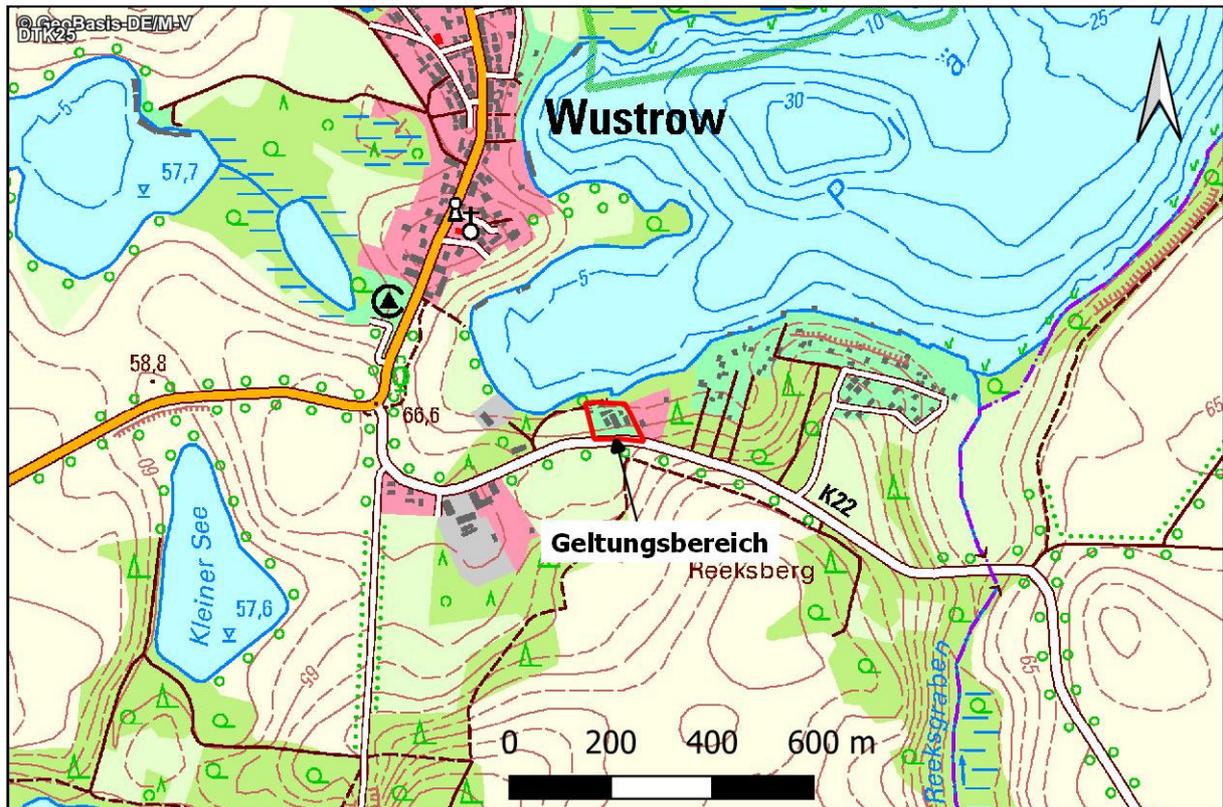


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. M 1: 15.000.

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit 420 „Neustrelitzer Kleinseenland“ (Kartenportal Umwelt M-V, Abfrage 12/2023).

Der Geltungsbereich des VB-Plans liegt außerhalb von internationalen Schutzgebietsgrenzen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ liegt jedoch innerhalb des 8.736 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) gestellt.

2.3 Das Bauvorhaben und Charakterisierung der Baufläche

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück soll wie bisher dem Zweck der Erholung dienen und im Zuge der Überplanung als Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die neu zu erstellenden Gebäude werden weitgehend in die vorgefundene Landschaft integriert. Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Oberflächenmorphologie werden die Gebäude im Bereich der vorhandenen Hangkante (Baufeld A) an diese angepasst. Die Gebäude sind vor der Böschung 2-geschossig und oberhalb der Böschung 1-geschossig geplant.

Die Gebäude in der 2. Reihe (Baufeld B und C) - oberhalb der Böschung zum Seeufer - sind durchgängig 2-geschossig mit einem flachen Dachgeschoss geplant. Hierdurch staffelt sich die Bebauung vom Seeufer aus und wird im Höhenverlauf in die Landschaft eingebunden.

Im Geltungsbereich des Sondergebiets, das der Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient, sind folgende, dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- (1) Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- (2) Eine Terrasse oder ein Wintergarten je Haus
- (3) Ein Neben- oder Technikgebäude je Haus
- (4) Eine zentrale Stellplatzanlage mit bis zu 9 PKW-Stellplätzen und ein zentraler Fahrradstellplatz.

Die Nebenanlagen bestehen vorwiegend aus Anbauten zur Unterbringung der Haustechnik, zur Energiegewinnung und zur Gerätelagerung.

Parkplätze sollen nicht den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden. Zur Vermeidung von Verkehr auf dem Grundstück werden die erforderlichen neun Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straße und der Grundstückszufahrt errichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der unterschiedlichen Größen und Abmessungen der einzelnen Baukörper werden im Plangebiet vier unterschiedliche Baufelder ausgewiesen.

Baufeld A

Im Baufeld A sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 145 m² zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,48 m NHN (DHHN2016) – 3,50 m nicht übersteigen.

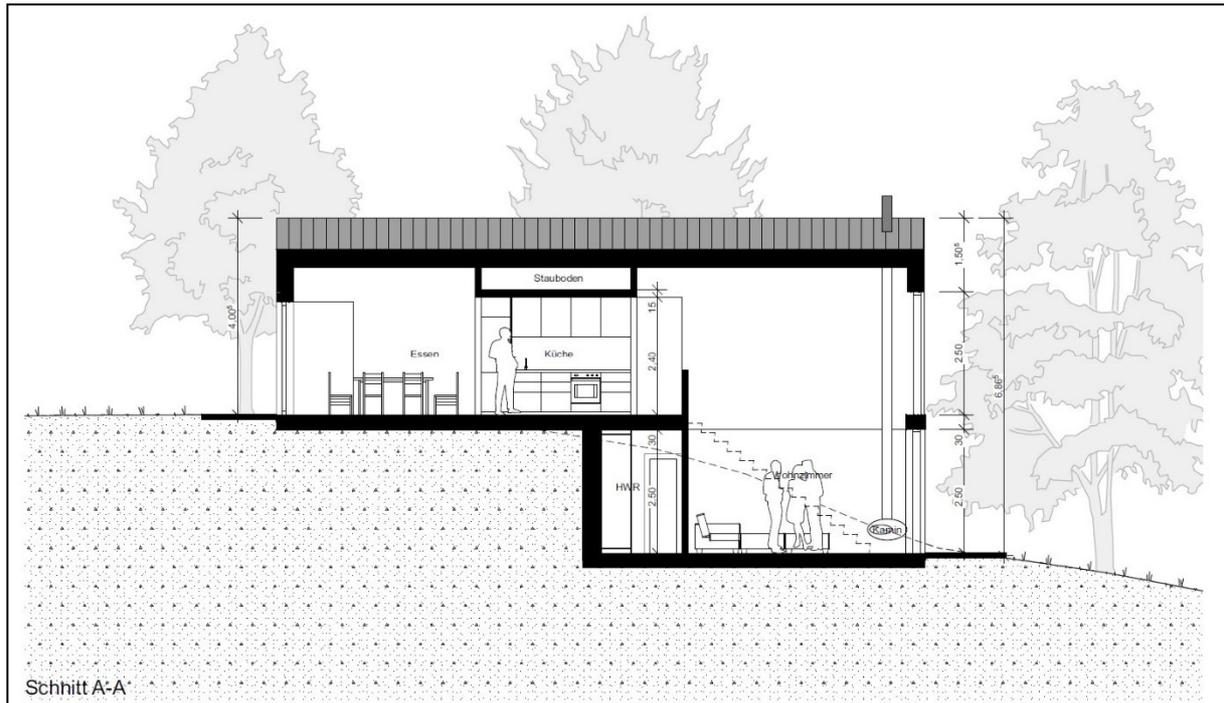


Abbildung 2: Beispieldarstellung (Schnitt) eines Gebäudes im Baufeld A (Quelle: Begründung zum VB-Plan, Abbildung 6, Abb. erstellt durch urbanplaces Projektentwicklung, 10405 Berlin).

Baufeld B

In Baufeld B sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 120 m² zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 60,47m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.

Baufeld C

In Baufeld C ist ein Ferienhaus mit zugeordneter Terrasse und Nebengebäude und einer gesamten Grundfläche (GR) von maximal 140 m² zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 62,72 m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.

Baufeld D

In Baufeld D ist ein Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude mit einer Grundfläche (GR) von maximal 65 m² zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,75 m NHN (DHHN2016) - 3,50 m nicht übersteigen.

In Baufeld A sind Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig. In den Baufeldern B und C sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Plangebiet ist aufgrund der Gebäudegrößen von insgesamt bis zu 30 Betten auszugehen, wobei durch die Bauherren die Eigennutzung zu Erholungszwecken angestrebt wird.



Abbildung 3: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow mit Darstellung der Flächennutzung sowie der Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs. (Quelle: Abb. 7 aus der Begründung zum Entwurf des VB-Plan Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“).

Aufgrund der geplanten Art der Grundstücksnutzung sind weitere Nutzungen vorgesehen, siehe Tabelle 1 und Abbildung 2. Neben der Zufahrt von der öffentlichen Straße, Stellplätzen für neun Pkw, Fußgängerwegen, einem Fahrradabstellplatz und einem zentralen Müllplatz, sollen die Flächen mit großen, landschaftsnah gestalteten Grünflächen in die Umgebung eingebunden werden.

Bauweise

Im Ferienhausgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Verkehrsflächen, Stellplätze, und Wegflächen

Im Süden dieses Ferienhausgebiets wird eine 348,00 m² große Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich dieser Verkehrsfläche werden neun Parkplätze zum Abstellen der Pkw (Personenkraftwagen) vorgesehen. Jeder Pkw-Stellplatz wird mit einer Fläche von 5 m x 2,50 m angelegt.

Im Westen der Pkw-Stellplätze werden Fahrrad-Stellplätze angeordnet. Zum Erreichen der Ferienhäuser sind innerhalb des Grundstücks Fußgängerwege mit einer Breite von 2 m als private Wegfläche vorgesehen. Zur sicheren Zufahrt der Feuerwehr zu den jeweiligen Hochbauten können die Wege mit Grünbanketten (übererdeten Schotterflächen/ Rasenflächen) ergänzt werden. Erfordernis und Breite dieser Bankette sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes im Bauantragsverfahren festzulegen.

Die Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt durch eine bestehende Einfahrt von der Kreisstraße K22 - Strasener Chaussee im Süden des Geltungsbereiches.

Grünflächen

Die Grünflächen des Gebiets werden durch zahlreiche Gehölze und Bäume, vor allem auf den Grundstücksgrenzen bestimmt. Diese Gehölze sollen zur guten Einbindung der Bebauung erhalten bleiben. Im Süden, Westen und Osten werden aus diesem Grund Festlegungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll der geschützte Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Zu erhaltende Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Grünflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 1.819,00 m².

Nebenanlagen

Für den im Ferienhausgebiet anfallenden Abfall wird eine zentrale Sammelstelle (Müllplatz) mit einer Fläche von 20,00 m² angrenzend an die Verkehrsfläche angelegt. Das Gebäude im Bau-feld D wird als Technik-, Werkstatt- und Lager-Gebäude festgesetzt. Dieses Gebäude hat eine Grundfläche (GR) von max. 65,00 m².

Die vorhandene Erschließung enthält Elektro- und Trinkwasseranschluss sowie die zentrale Abwasserentsorgung. Das Flurstück ist bereits im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die geplanten Ferienhäuser werden an die Frischwasserversorgung sowie an den Abwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Abwasserpumpwerk/ Hebeanlage. Die Regenentwässerung erfolgt für nicht verschmutztes Wasser von den Dachflächen und dem Parkplatz durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone.

Die folgende Tabelle 1 stellt die geplante Flächennutzung in dem 6.511 m² großen Plangebiet im Überblick dar.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen des Flurstücks gemäß Begründung zum VB-Plan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

Geplante Flächennutzung	Flächengröße
Geltungsbereich	6.511 m ²
Sondergebiet Ferienhausgebiet „Wustrower Freiheit“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3.581 m ²
<i>Baufeld A</i>	3 x 145 m ² = 435 m ²
<i>Baufeld B</i>	3 x 120 m ² = 360 m ²
<i>Baufeld C</i>	140 m ²
<i>Baufeld D</i>	65 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	328 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	348 m ²
Abfallentsorgung Zweckbestimmung - zentraler Müllplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)	20 m ²
private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	1.819 m ²
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	415 m ²

Die hier festgelegten Grundflächen beinhalten die Grundflächen der Gebäude sowie zugehörige Terrassen, Kellerabgänge und Balkone. Parkflächen und Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht den einzelnen Gebäuden zugeordnet, sondern im Bereich der Zufahrt als Sammelplätze vorgesehen, sodass eine weitere Versiegelung innerhalb der Baufelder gemäß § 19 (4) BauNVO zu vernachlässigen ist. Die maximal zu überbauende Fläche, inklusive Verkehrsflächen und Flächen für Abfallentsorgung, beträgt daher rund 1.696 m².

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung soll auf dem Grundstück vorgesehen werden. Diese muss für die Feuerwehr gut erreichbar sein und im Zufahrtsbereich der Anlage angeordnet werden. Abschließende Regelungen werden im Rahmen der Baubeantragung getroffen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Feuerwehr über einen Brunnen mit entsprechender Löschwasserversorgungsleistung. Nach der Stellungnahme des Landkreises

Mecklenburgische Seeplatte vom 9. März 2021 (Nr. 371/2021-502) ist eine Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden von mindestens 48 m³/h als Grundschutzmaßnahme sicherzustellen. Neben der geplanten Anlage eines Löschwasserbrunnens kommt für das Grundstück auch eine Entnahme von Löschwasser aus dem nahegelegenen See oder über einen Hydranten der Trinkwasserversorgung in Betracht.

3 Erhebliche Eingriffe

Biotoptypen, Arten und Lebensgemeinschaften

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG MV, 2013). Als Datengrundlagen dient eine Geländebegehung, die am 7. Juli 2022 durch Frau Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes von der Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH durchgeführt wurde sowie die Auswertung von Luftbildern und diversen Kartenwerken.

Die Standorte und Größen der im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Boerner im Februar/ März 2022 gemessen und in einem Lage- und Höhenplan dargestellt. Dieser ist Grundlage der nachfolgenden Abbildung 4, aus der die im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld erfassten Biotoptypen zu entnehmen sind. Eine Auflistung der Biotoptypen erfolgt in der zugehörigen Tabelle 2.

Das Plangebiet des VB-Plans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ besteht aus einem ehemaligen Ferienlager, dass zu Teilen von den Familien der Eigentümer zu Erholungszwecken (PZF) genutzt wird. Das gesamte Gelände ist eingezäunt. Nördlich grenzt an das Ferienlager das Grundstück des Plätlinsees zu dem es auch Zugänge gibt. Der Uferbereich (VSD) mit einem lückiger Streifen Phragmites-Röhricht sowie Gehölzen und Liegewiese ist u.a. gestört durch mehrere Steganlagen und eine Badestelle. Der nordöstlich des Plangebietes liegende Gehölzbestand (WFR) ist durch die Landesforst als Erlenwald am Südufer des Plätlinsees (Abt.2142 Revier Pelzkuhl) deklariert.

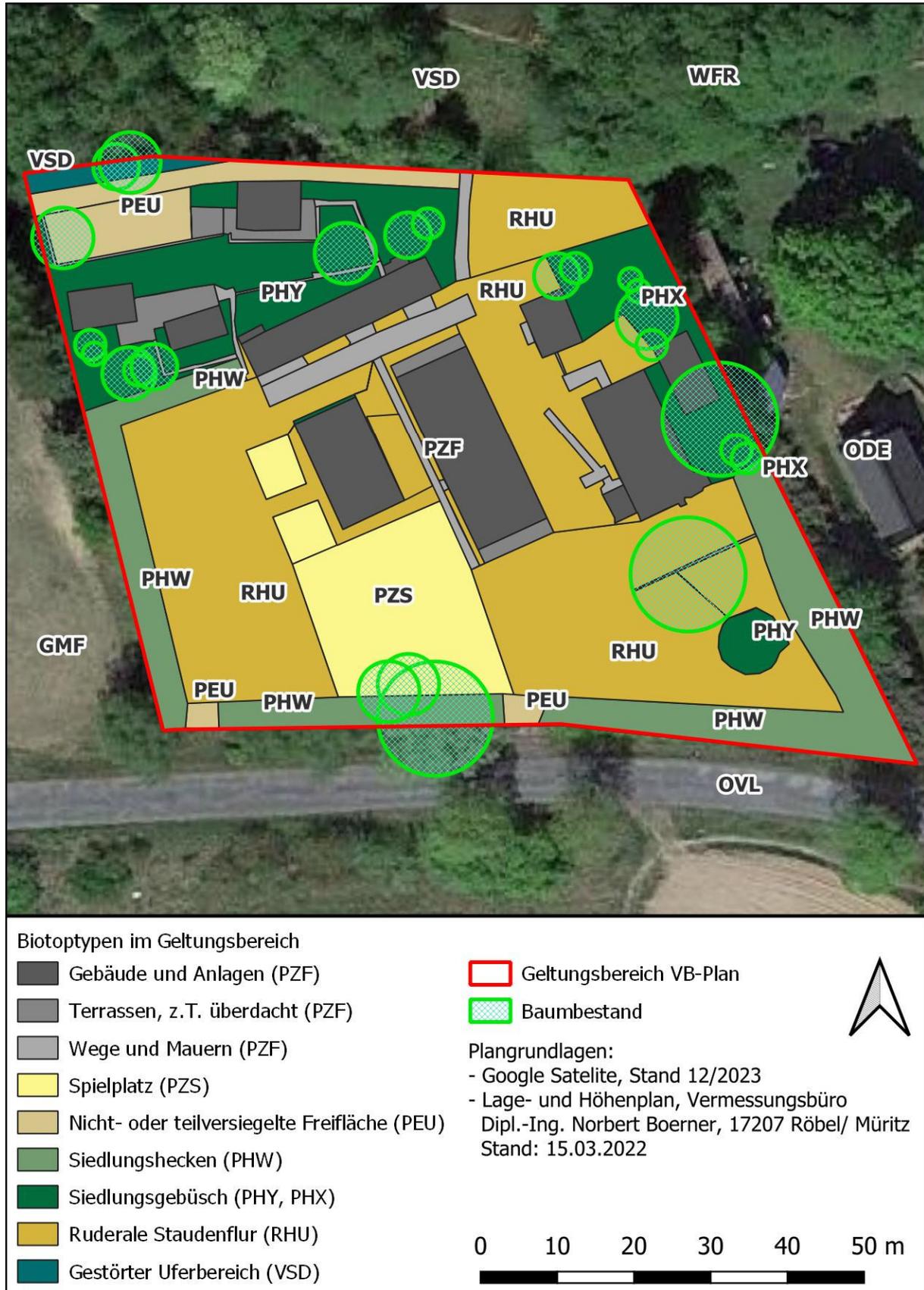


Abbildung 4: Erfasste Biotoptypen im Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow. M 1: 750.

Tabelle 2: Liste der wesentlichen Biotoptypen und Nutzungen im Plangebiet (fett gedruckt und mit Angabe der Flächengröße) sowie in dessen direktem Umfeld.

Code (Nr. gem. LUNG 2013)	Biotoptyp ¹	Flächengröße im Plangebiet (digital ermittelt)
WFR (1.2.2)	Erlenwald	-
VSD (6.6.8)	Gestörter Uferbereich mit standorttypischen Gehölzen	51 m²
GMF (9.2.1)	Frischwiese	-
RHU (10.1.3)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2.500 m²
PHX (13.2.1)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	230 m²
PHY (13.2.2)	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	740 m²
PHW (13.2.4)	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	820 m²
PEU (13.3.4)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	300 m²
PZF (13.9.6)	Ferienhausgebiet	1.300 m²
PZS (13.9.8)	Spielplatz	570 m²
ODE (14.5.4)	Einzelgehöft	-
OVL (14.7.5)	Kreisstraße K22	-

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Süden (PEU) von der Strasener Chaussee (OVL, Kreisstraße K22). Auf Höhe des Plangebietes ist sie von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Östlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngrundstück (ODE) an. In Richtung Osten, zwischen Strasener Chaussee und Plätlinsee, befinden sich weitere Wohn- und Ferienhäuser sowie das Plätlinseecamp. An die westliche Seite des Plangebietes grenzt artenreiches Grünland (GMF) an.

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird lediglich in die Plangebietsfläche eingegriffen. Gesetzlich geschützte Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, siehe dazu auch folgender Punkt 3.2.2. Auch die weiteren Gehölze (Siedlungsgehölze) außerhalb der Bauflächen sollen weitestgehend erhalten bleiben und gepflegt werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Bäume. Dabei handelt es sich vor allem um die Arten: Blaufichte, Silberpappel und Birke. Die Siedlungsgehölze (PHY/PHX) auf der Anlage wurden nach der Nutzung als Ferienlager der Sukzession überlassen und die Hecken (PHW) entlang der Flurstücksgrenze nicht mehr geschnitten. Die Gehölze bestehen zum Teil aus nichtheimischen Arten. Auf dem Hang, nordöstlich im Plangebiet, zum See hin, hat

¹ Zur Definition der Biotoptypen siehe „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)

sich Ruderalvegetation (RHU) mit einem hohen Anteil an Brennessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Die Rasenflächen zwischen dem Gebäudebestand werden aktuell extensiv gepflegt, d.h. lediglich ein bis zweimal im Jahr gemäht, sodass sich hier ebenfalls Ruderalvegetation (RHU) entwickelt hat. Der südöstliche Teil wurde als Spiel-/ Sportplatz (PZS) genutzt. Auf einem Teil der Flächen stehen noch immer Tischtennisplatten (auf Pflaster) und Spielgeräte (unversiegelte Fläche).

Der Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, siehe Kapitel Schutzgut Landschaft. Er ist nicht durch weitere Schutzgebietsflächen überlagert.

Der an das Plangebiet nördlich angrenzende Plätlinsee ist als Rastgebiet Gewässer mit der Rastgebietsfunktion 3 bewertet. (Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 12/2023)

Bei Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht in dessen Flächen eingegriffen.

Spezieller Artenschutz:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ erarbeitete die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, Waren (Müritz) einen Fachbeitrag Artenschutz mit Bearbeitungsstand 27.05.2021 (SCHUCHARDT, 2021) zu diesem B-Plan. Anhand der ermittelten möglichen vorhabenbedingten Auswirkungen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Begehungen des Geländes im Geltungsbereich des B-Plans von März bis September 2020 sowie einmalig im Mai 2021 zur Datenermittlung für die Bearbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der planungsrechtlich relevanten Tierartengruppen Avifauna (Vögel), Chiroptera (Fledermäuse) und Herpetofauna (Reptilien und Amphibien) vorgenommen. Diese Artengruppen wurden vertieft betrachtet, verschiedene Insektenarten wurden ebenfalls im Zuge der Begehungen berücksichtigt.

Bei den Begehungen durch Mitarbeiter der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH wurde eine Reihe an Brutvögeln kartiert. Bei den kartierten Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Brutgilde Gehölzbrüter, wobei sowohl Arten vertreten sind, die in Hecken und/ oder Bäumen (Amsel, Buchfink, Grünfink) brüten als auch Arten, die in dichtem Gebüsch bodennah ihre Nester anlegen, wie z.B. Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp. Einzelne Arten legen als Kulturfolger ihre Nester auch an Gebäuden (Hausrotschwanz, Bachstelze) an.

Gemäß SCHUCHARDT, 2021, sind bezogen auf die Avifauna folgende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 zu berücksichtigen:

- *„Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:
Im Verlauf der Bauarbeiten wird das gesamte geplante Baufeld befahren und möglicherweise Gehölze entfernt, die Ort für Brutstätten sind. Diese Maßnahmen könnten zum Verlust von Brutstätten und zur Tötung von Individuen der Artengruppe Avifauna führen.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:
Im Verlauf der Bauarbeiten im Zeitraum von März bis August könnten Störungen auf die Artengruppe Avifauna hervorgerufen werden. Insbesondere gilt dies für die nachgewiesenen Vogelarten.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:
Aufgrund der Art und Lage des Vorhabens und der Lebensraumnutzung beschriebener Arten, muss zumindest von einem kurzfristigen Verlust von Lebensstätten ausgegangen werden.“*

Ein Vorkommen europarechtlich geschützter **Amphibien-** oder **Reptilienarten** konnte am Standort trotz intensiver Suche an verschiedenen Terminen nicht nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Suche nach besonders und streng geschützten **Insektenarten**.

Arten des Anhang IV der FFH-RL der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Insekten, Mollusken und Fische sind von dem Vorhaben im Plangebiet nachweislich nicht betroffen. (SCHUCHARDT, 2021)

Auf Grund von Kotfunden und Detektorbegehungen durch Mitarbeiter der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH werden Schwerpunkte des Vorkommens von mindestens drei **Fledermausarten** im Hauptgebäude vermutet. Anhand von Ein- und Ausflugeschehen wurden die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Fransenfledermaus auf dem Gelände des Plangebietes sicher nachgewiesen. Bei diesen Arten geht die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH davon aus, dass Wochenstuben im Plangebiet vorhanden sind. Arten wie Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler oder Braunes Langohr können das Plangebiet gemäß SCHUCHARDT, 2021 als Zwischenquartier oder Nahrungsgast/ Jagdhabitat nutzen.

Aktuell vermutet das kartierende Büro (SCHUCHARDT, 2021), dass sich die Fledermausindividuen im späten Frühjahrs- bis Sommerzeitraum im Plangebiet aufhalten, eine Eignung als Winterquartier für zumindest Einzeltiere oder kleinere Gruppen wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Gemäß SCHUCHARDT, 2021, sind bezogen auf Fledermäuse folgende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 zu berücksichtigen:

- *„Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:
Durch den Rückbau der Gebäude sind mutmaßlich ganzjährig Ruhe- und Vermehrungsstätten betroffen. Ein geplanter Rückbau könnte zur Tötung mindestens von Einzelindividuen führen.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:
Im Verlauf der Bauarbeiten könnten Störungen auf die kommenden Fledermausarten hervorgerufen werden.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:
Aufgrund der Art und Lage des Vorhabens und der Lebensraumnutzung beschriebener Arten, muss von einem Verlust von Lebensstätten ausgegangen werden.“*

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna wurden im Artenschutzfachbeitrag (SCHUCHARDT, 2021) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausschlusszeiten für Brutvögel und Fledermäuse (März bis Anfang Oktober)
- eine ökologische Baubegleitung
- Installation von Fledermausquartieren und Nisthilfen als CEF-Maßnahmen.

Der Fachbeitrag Artenschutz (SCHUCHARDT, 2021) wurde durch eine Potentialabschätzung für die prüfrelevanten Pflanzenarten sowie die Artengruppen Rundmäuler und Fische, Mollusken, Säugetiere (außer Fledermäuse) und Rastvögel ergänzt. Die Betrachtung anhand der Potentialabschätzung (saP 24.010, INGENIEURBÜRO Prof. DR. OLDENBURG GMBH, 2024) ergab, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Artengruppen der Pflanzenarten, der Rundmäuler und Fische, Mollusken und Säugetieren (außer Fledermäuse) sowie Rastvögel betroffen sind.

Bei Einhaltung der Empfehlungen der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, Waren (Müritz) im Fachbeitrag Artenschutz mit Bearbeitungsstand 27.05.2021) ist im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erkennen.

Schutzgut Boden

Laut Karte 4 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ des GLRP MS, 2011, liegt der Geltungsbereich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens. Das Plangebiet ist gemäß Bodenübersichtskarte (MV Geologie Übersichten, LUNG M-V, Abfrage 12/2023) der Bodengesellschaft der Einheit 11 zugewiesen. Diese ist beschrieben mit Sand-/ Tieflehm-Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluss, eben bis wellig. Gemäß den Daten des WMS-Servers MV Bodengeologie (LUNG M-V, Abfrage 12/2023) liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen. Lediglich ein schmaler, max. 20 m breiter Streifen entlang der westlichen Flurstücksgrenze, ist mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ werden bereits versiegelte Flächen (voll-/ teilversiegelt) auf insgesamt 1.412,79 m² entsiegelt und soweit die Flächen nicht überplant sind, in Grünflächen umgenutzt.

Sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt wird eine Fläche von 1.696 m² in Anspruch genommen, wovon bereits 528 m² im Bestand versiegelt sind, siehe Tabelle 7 in Kapitel 4.1.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen auf dem Standort eines ehemaligen Ferienlagers wird somit zukünftig eine Fläche von rund **283 m²** mehr versiegelt sein, als im Bestand.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. An der nördlichen Flurstücksgrenze befindet sich der Uferrandstreifen des Plätlinsees, dessen Wasserfläche mindestens 12 m von der Flurstücksgrenze entfernt liegt. Die Strukturgüte des Ufers wird bereits im Bestand als deutlich beeinträchtigt eingestuft. In Richtung Westen geht die Einstufung über in „mäßig beeinträchtigt“. In den Uferbereich außerhalb des Geltungsbereiches und den Plätlinsee wird durch die Maßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 nicht eingegriffen. Da der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 wesentlich in den 50-Meter-Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees (gerechnet von der Mittelwasserlinie) reicht, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Antrag für die Ausnahme vom Bauverbot (§ 29 Abs. 1 NatSchAG) im 50 m Gewässerschutzstreifen gestellt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und Gräben. Östlich des Plangebietes, in ca. 650 m Abstand, befindet sich der Reeksgraben (WRRL-berichtspflichtig,

Gewässercode: 24:0:L042; LAWA Kennzahl: 5811548, LAWA Name: Schwaaninsel), der in den Plätlinsee mündet. (Kartenportal Umwelt, LUNG M-V, Abfrage 04/2022)

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01/2019 befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich des Grundwasserleiters: glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex – NLH2 (GWL1 und 2 nach HK50). Dieser Bereich weist keine bindigen Deckschichten auf, die Durchlässigkeit ist mittel, Kl. 3. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich >2 bis 5 m.

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches ragt in den Bereich des Grundwasserleiters: glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex – NL2 (GWL3 nach HK50). Dieser Bereich weist bindigen Deckschichten auf, die Durchlässigkeit ist mittel, Kl. 3. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich ≤ 5 m.

Als möglicher Wirkfaktor auf das Schutzgut Wasser ist sowohl bau- als auch anlagenbedingt die Flächenversiegelung zu nennen. In Bezug auf die Flächenversiegelung wäre grundsätzlich eine quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird ein bereits durch Versiegelung vorbelasteter Standort genutzt sowie die Neuversiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Flächenversiegelung innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Plätlinsee wird mit der Umsetzung des Vorhabens deutlich verringert. Darüber hinaus können die Verkehrs-, Stell- und Wegeflächen im Plangebiet zukünftig soweit wie möglich als wassergebundene Wegedecke lediglich teilversiegelt werden. D.h. eine Versickerungsmöglichkeit des anfallenden, nicht behandlungsdürftigen Niederschlagswassers würde auf den Flächen erhalten bleiben bzw. ist vorhabennah auf den angrenzenden unversiegelten Grünflächen möglich. Hierdurch würde der Eingriff in das Schutzgut Wasser so gering wie möglich gehalten. Das Flurstück ist bereits im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Abwasserpumpwerk (Hebeanlage). Die geplanten Ferienhäuser werden an die Frischwasserversorgung sowie an das zentrale Abwassernetz angeschlossen, sodass keine qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

Die Regenentwässerung erfolgt für nicht verschmutztes Wasser von den Dachflächen und dem Parkplatz durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist daher durch die derzeitige Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die auf das Schutzgut Klima/Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktion,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag

Die potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Vegetationsfläche und die Zunahme der Flächenversiegelung. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht.

Das Plangebiet befindet sich in einem strukturschwachen Bereich, ohne größere Siedlungsstrukturen, so dass nicht von einer klimatischen Belastung ausgegangen wird.

Geplant ist die Umnutzung eines Kinderferienlagers in ein Ferienhausgebiet. Es werden alle Altgebäude und versiegelten Flächen rückgebaut. Die geplante Neubebauung ist bezogen auf die Altbebauung an anderen Standorten bei teilweiser Überdeckung mit der Altbebauung vorgesehen. Die Freiflächen bestehen primär aus Grünflächen, z.T. auch Gehölzen, die eine Bedeutung für die klimatischen Ausgleichsfunktionen haben. Durch den im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nur sehr gering ausfallenden Vegetationsverlust durch Flächenversiegelung sowie die Anlage neuer Grünflächen auf ehemaligen Altgebäudestandorten sowie die Anpflanzung von Bäumen, sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Auch wird durch die geplanten Ferienhäuser nur geringfügig in Luftaustauschbahnen eingegriffen, da diese der Situation im Bestand ähneln und die Standorte zwischen Gehölzen liegen.

Die Eingriffe liegen, bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse, unter der Erheblichkeitschwelle.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume (Kartenportal Umwelt, LUNG M-V, Abfrag 04/2022). Gemäß Bewertung der Landschaftsbildräume befindet sich das Plangebiet mit dem größten Teil der Fläche im Landschaftsbildraum „Feldmark Wustrow-Strasen“, das mit folgender Begründung mit hoher Schutzwürdigkeit bewertet wurde:

- *„relativ ausgeräumte, aber von der Größe her überschaubare Feldmark*
- *auch hier bestimmen die Seen den Reiz der Landschaft, insgesamt liegt der Wert dieses Landstriches nur geringfügig unter dem Wert seiner Umgebung“*

Mit dem nördlichen Bereich der Planung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 in dem Landschaftsbildraum „Plätlinsee – Obere Havel – Wasserstraße“ Dieser wurde mit folgender Begründung:

- *mittlerer Teil der Kleinseenplatte, in welchem der Anteil der Kulturlächen (Wiesen und Ackerflächen) gegenüber dem der Waldflächen insgesamt überwiegt*
- *Plätlinsee und Havel dominieren in diesem Raum*
- *schöne Blicke ins Haveltal eröffnen sich von der Straße Wesenberg - Ahrensberg.*
- *störend: Großstallanlagen bei Wesenberg mit weit sichtbaren Hochsilo's (!!)*
- *die Havelwiesen südlich von Wesenberg erscheinen schon zu stark ausgeräumt"*

mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes bewertet.

Das Relief des Plangebietes ist morphologisch stärker bewegt. Das Gelände fällt im Bereich des Standortes ausgehend von der Strasener Chaussee im Süden unregelmäßig nach Norden zunächst leicht und dann sehr deutlich zum Plätlinsee ab. Der Höhenunterschied beträgt danach zwischen der Straße im Süden und dem See im Norden insgesamt ca. 8 m. (aus BUSSE + PARTNER GBR, 2022).

Das Umfeld des Plangebietes ist neben der natürlichen Ausprägung des ländlichen Raumes gekennzeichnet durch touristische Nutzungen, einen kleinen Gewerbebetrieb sowie Einzelgehöfte. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ liegt innerhalb des 8.736 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) gestellt.

Die Realisierung der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 ist mit einer Änderung des Landschaft- und Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen näheren Umfeld verbunden. Aufgrund der Bestandsituation mit den Gebäuden des ehemaligen Kinderferienlagers und der angrenzenden Nutzungen (Einzelgehöfte, Bungalowanlage des Plätlinseecamps Wustrow sowie weiterer Ferienhäuser), der vorhandenen dichten Eingrünung des Plangebietes sowie der ortsbildangepassten Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen, wird eingeschätzt, dass mit der Vorhabenrealisierung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Fernwirkungen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hinein sind aufgrund der relativ geringen Bauwerkshöhe (max. zulässige Traufhöhe über Geländeoberkante beträgt 6,50 m), der Geländeexposition und der Sichtverschattung durch die vorhandenen, zu erhaltenden Gehölze nicht zu erwarten.

Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Qualität des Landschaftsbildes und damit des Landschaftserlebens wird daher voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und Sachgüter sind Objekte mit besonderer kultureller, historischer oder ästhetischer Bedeutung für die Allgemeinheit oder Objekte, die einen besonderen materiellen Wert besitzen, gemeint. Das ehemalige Ferienlager zählt nicht dazu.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können sich Auswirkungen insbesondere anlagenbedingt durch die Flächeninanspruchnahme ergeben.

Dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (28.11.2001) ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet zum damaligen Kenntnisstand keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und keine Bodendenkmale befinden.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung sind daher im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht notwendig, da solche durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich in der Ortschaft Wustrow. (Geodatenviewer GDI-MV, Abfrage 04/2022). Aufgrund der Art und Ausmaße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wird auch keine indirekte Wirkung auf die Baudenkmale erwartet.

Generell ist das Denkmalschutzgesetz M-V (insbes. § 11 DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 einzuhalten. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn bei den Erdarbeiten Funde oder ungewöhnliche, auffällige Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind / sein können, entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, mindestens jedoch für fünf Werktage ab Zugang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind demnach nicht zu erwarten.

4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zur Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Einfluss des Vorhabens auf den Bestand im Nahbereich der geplanten Baumaßnahmen bewertet. Zur Bewertung des Eingriffs wurden die Planunterlagen aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow sowie die Biotoptypenkartierung (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) zugrunde gelegt. Eine Besichtigung der von dem Vorhaben betroffenen Flächen sowie der Umgebung wurde am 11. Juli 2022 durch Frau Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes von der INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH durchgeführt.

4.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktors

Die Umsetzung des Sondergebietes ist auf einem Flurstück, das als Kinderferienlager (PZF) genutzt wurde und derzeit von den Eigentümern zur Erholung genutzt wird, geplant. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung haben sich die in Tabelle 3 aufgelisteten Biotoptypen innerhalb der geplanten Baugrenzen entwickelt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Planung zur Lage der Baukörper bereits weit fortgeschritten. Daher werden die Biotoptypen, die in der aktuellen Planung betroffen sind in der weiteren Bilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 3: Liste der durch Überbauung betroffenen Biotoptypen und Nutzungen.

Code (Nr. gem. LUNG 2013)	Biotoptyp ²	Wertstufe	Betroffene Flächen im Plangebiet (digital ermittelt)
VSD (6.6.8)	Gestörter Uferbereich mit standorttypischen Gehölzen	0	45 m ²
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	737 m ²
PHX (13.2.1)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	34 m ²
PHY (13.2.2)	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	122 m ²
PHW (13.2.4)	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	68 m ²
PEU (13.3.4)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	114 m ²
PZF (13.9.6)	Ferienhausgebiet	0	487 m ²
PZS (13.9.8)	Spielplatz	0	89 m ²

² Zur Definition der Biotoptypen siehe „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)

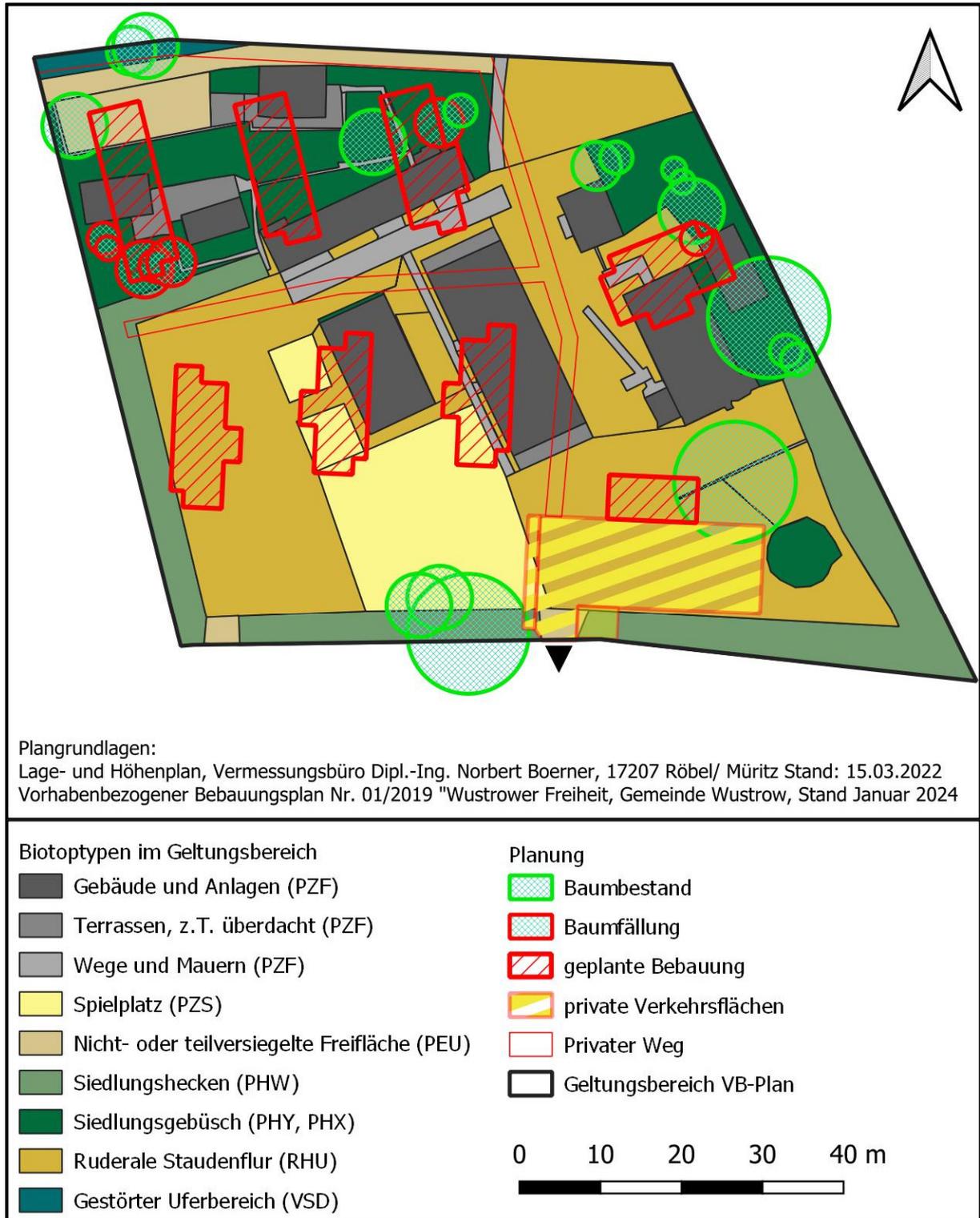


Abbildung 5: Biotopbeseitigung/ Veränderung. M 1: 750

Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen) wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V, 2018, anhand der betroffenen Fläche, deren durchschnittlichem Biotopwert und einem Lagefaktor ermittelt. Biotopen mit der Wertstufe 0 ist ein durchschnittlicher Biotopwert von 0-1, je nach Versiegelungsgrad zuzu-

weisen. Biotopwert der Wertstufe 1 besitzen einen Biotopwert von 1,5 und Biotopwert der Wertstufe 2 einen Biotopwert von 3 (HzE 2018). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume (Kartenportal Umwelt, 01/2024) jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist der Lagefaktor 1,25 anzusetzen. Da der Abstand zu Störquellen wie Strasener Chaussee (südlich) und angrenzende Wohnbebauung (östlich), Hundestrand (westlich) und Steganlagen (nördlich) weniger als 100 m beträgt, ist der Lagefaktor um den Wert 0,25 zu reduzieren (HzE 2018, Kap. 2.2), siehe folgende Tabelle 4.

Als betroffene Biotoptypen werden die innerhalb der Baufelder des VB-Plans liegenden sowie die mit Wegen, Parkplatz und Müllplatz (rot umrahmt) überplanten Biotoptypen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung/ -veränderung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ (HzE 2018).

Biotoptyp mit Wertstufe (gem. Anl. 3, HzE 2018)	Betroffene Fläche (dig. Ermittelt m ²)	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/ -veränderung (m ² EFÄ)
VSD (6.6.8) Gestörter Uferbereich mit standorttypischen Gehölzen	45,00	1	1,0	45,00
RHU (10.1.3) Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	737,00	3	1,0	2.211,00
PHX (13.2.1) Siedlungsbüsche aus heimischen Gehölzarten	34,00	1,5	1,0	51,00
PHY (13.2.2) Siedlungsbüsche aus nichtheimischen Gehölzarten	122,00	1	1,0	122,00
PHW (13.2.4) Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	68,00	1	1,0	68,00
PEU (13.3.4) Nicht oder teilweise versiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	114,00	1,5	1,0	171,00
PZF (13.9.6) Ferienhausgebiet, versiegelte Fläche	487,00	0	1,0	0,00
PZS (13.9.8) Spielplatz, versiegelte Fläche	41,00	0	1,0	0,00
PZS (13.9.8) Spielplatz, unversiegelte Fläche	48,00	1	1,0	48,00
Summe EFÄ für Biotopbeseitigung in m²:				2.716,00

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

In der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. (HzE M-V, 2018)

Bei dem Vorhabentyp des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow handelt es sich gemäß Anlage 5, HzE M-V 2018 um „Sport- und Freizeitanlagen“. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Biotope mit einer Wertstufe ab 3. Bei den Vorhaben handelt es sich um die Erneuerung der Erholungsnutzung des Plangebietes, das einen durch einen Zaun und eine kompakte Eingrünung gut in die Landschaft integrierten Standort darstellt. Die zu betrachtenden Biotope sind aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ferienlager und auch den weiteren anthropogenen Nutzungen, wie Wohnhäuser, Ferienhäuser, Gewerbe, Hundestrand) bereits gleichwertigen Vorbelastungen ausgesetzt. Aufgrund der Einzäunung des Plangebietes werden die tatsächlichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben in Richtung West, Süd und Ost nicht erheblich sein. In Richtung Norden befinden sich keine Biotope mit einer Wertstufe ab 3, sodass keine mittelbaren Wirkungen auf Biotope zu berücksichtigenden sind.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die teil- bzw. vollversiegelte Fläche ist gem. HzE 2018 biotopunabhängig zu berücksichtigen, siehe dazu folgende Tabelle 5.

Bestandsflächen:

Folgende Flächen werden auf dem Flurstück durch Rückbau entsiegelt (Angaben gemäß Vermessungsplan, Dipl.-Ing. N. Boerner, Stand 15.03.2022):

Gebäude:	902,05 m ²
Mauerwerk:	15,20 m ²
Wegeflächen versiegelt:	406,62 m ²
Wegeflächen teilversiegelt:	88,92 m ²

Es werden insgesamt **1.412,79 m²** versiegelte Flächen entsiegelt, davon sind 88,92 m² lediglich teilversiegelt. Für die Eingriffsbilanzierung werden jedoch lediglich die mit Neubauten überplanten Flächen berücksichtigt.

Flächeninanspruchnahme durch die Planung:

Für die Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet ist gemäß Tabelle 5 folgende maximale Flächenversiegelung geplant:

Tabelle 5: Flächengrößen der geplanten maximalen Bebauung innerhalb des Ferienhausgebietes.

Geplante Flächennutzung	Flächengröße
<i>Baufeld A</i> (3 Ferienhäuser)	3x 145 m ² = 435 m ²
<i>Baufeld B</i> (3 Ferienhäuser)	3x 12 m ² = 360 m ²
<i>Baufeld C</i> (1 Ferienhaus)	140 m ²
<i>Baufeld D</i> (1 Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude)	65 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	328 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	348 m ²
Abfallentsorgung Zweckbestimmung - zentraler Müllplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)	20 m ²
Summe zukünftig maximal versiegelte Fläche:	1.696 m²

Dies entspricht ~245 m² mehr versiegelter Fläche als im Bestand.

Von den 1.696 m² überplanter Fläche sind bereits 528 m² im Bestand versiegelt, siehe Übersicht der unmittelbaren Wirkungen in Tabelle 4. Daher werden 1.168 m² als neuversiegelte Fläche für die Eingriffsbilanzierung angesetzt.

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Versiegelung und Überbauung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ (HzE 2018).

Teil-/Vollversiegelte Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Teilversiegelung: -	0,2	-
Vollversiegelung: 1.168	0,5	584,00
Summe EFÄ für Teil- / Vollversiegelung in m²:		584,00

4.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der unter Punkt 4.1 ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ).

EFÄ für Biotopbeseitigung/ -veränderung:	2.716,00 m ²
+ EFÄ für Funktionsbeeinträchtigungen:	- m ²
+ EFÄ für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung:	584,00 m ²
= Multifunktionaler Kompensationsbedarf (EFÄ):	<u>3.300,00 m²</u>

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen Bäume, siehe Abbildung 5, gefällt werden. Der Verlust ist gemäß Baumschutzkompensationserlass, Anlage 1, wie folgt auszugleichen.

Tabelle 7: Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen (Anlage 1, Baumschutzkompensationserlass M-V, 2007).

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Es sind die zu entfernenden Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 50 cm zu kompensieren. Diese sind in der folgenden Tabelle mit ihrem Stammdurchmesser gemäß Vermessungsplan (Dipl.-Ing. Norbert Boerner im Februar/ März 2022) und dem entsprechenden Kompensationsanfordernis aufgelistet.

Tabelle 8: Kompensationsanfordernis durch Beseitigung von Bäumen.

Baum (Angaben gem. Vermessungsplan)	Stammumfang	Kompensationsverhältnis gem. Baumschutzkompensationserlass	Anzahl zu pflanzender Bäume
Nadelbaum, D = 0,40 m, h = 7,0 m	126 cm	1 : 1	1 St.
Nadelbaum, D = 0,25 m, h = 6,0 m	79 cm	1 : 1	1 St.
Laubbaum, D = 0,20 m, h = 6,0 m, Zwiesel	63 cm	1 : 1	1 St.
Summe zu pflanzender Bäume:			3 St.

Für die drei im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume mit Stammumfängen zwischen 50 cm und 150 cm sind drei einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

5 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

In dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Altgebäude und Anlagen rückgebaut, die frei werdenden Flächen entsiegelt. Da diese Flächen nur als

Kompensationsmaßnahmen anerkannt werden, wenn sie mit einer Maßnahme gem. Anlage 6, HzE (2018) überlagert werden, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das aus dem Baumschutzkompensationserlass umzusetzende Kompensationserfordernis – Anpflanzung von drei Einzelbäumen - soll im Plangebiet erfolgen. Vorgesehen ist die Anpflanzung der Bäume entlang der westlichen Flurstücksgrenze, außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Da das Plangebiet durch bestehende Gehölze bereits sehr gut in die Landschaft integriert ist, soll das Kompensationserfordernis, ermittelt anhand der HzE (2018), durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

5.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Grundsätzlich ist der Kompensationsumfang durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu erfüllen. (Baumschutzkompensationserlass). Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Auflistung zu wählen:

Tabelle 9: Zu verwendende Gehölzarten und -qualitäten (gem. Baumschutzkompensationserlass).

Baum	Pflanzqualität	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	3x v. HSt.	Stammumfang 16/18
Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	3x v. HSt.	Stammumfang 16/18
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	3x v. HSt.	Stammumfang 16/18
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	3x v. HSt.	Stammumfang 16/18
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	3x v. HSt.	Stammumfang 16/18

Es wird empfohlen, aus Gründen der Biodiversität mehrere Baumarten für die Anpflanzung vorzusehen. Die drei Bäume sind nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück entlang der westlichen Flurstücksgrenze, außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, zu pflanzen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Bäume sind mit Hilfe einer Dreibockanbindung zu sichern. Die Verankerung ist Instand zu halten und nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Bei Bedarf ist die Pflanzung im 1. bis 5. Standjahr zu wässern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.2 Ankauf von Ökopunkten

Der Kompensationsbedarf der im Zuge der Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow entsteht, soll durch den **Ankauf von 3.300 Ökopunkten aus einem Ökokonto** mit dem Zielbereich Agrarlandschaft erfolgen. Das Ökokonto wird sich ebenso wie die Eingriffsfläche in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden.

Die Bauherren befinden sich derzeit in Abstimmung mit den Ökokontoinhabern. Eine verbindliche Reservierung der Punkte wird zeitnah nachgereicht.

Die 3.300 Ökopunkte entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 3.300 m².

6 Sicherung der Maßnahmen

Die Anpflanzung der drei Bäume soll innerhalb des Geltungsbereiches des VB- Plans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ in der Gemarkung Wustrow, Flur 1, Flurstück 1/2 umgesetzt werden. Eine dauerhaft rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

7 Gesamtbilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen

Die Gesamtbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Vergleichs der Gesamtflächenäquivalente, die für die Eingriffe unter Punkt 4 bewertet wurden, mit den für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 5 ermittelten Kompensationsflächenäquivalente. Die Tabelle 10 stellt dies im Überblick dar.

Tabelle 10: Bilanzierung der Flächenäquivalente für Bedarf und Planung zur Aufstellung des VB- Plans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

Kompensationsflächenäquivalent (aus Kap. 5.2)	Flächenäquivalent für multifunktionalen Kompen- sationsbedarf (aus Kap. 4.2)	Differenz aus Bedarf und Planung
3.300 m ²	3.300 m ²	±0,0 m²

Der Kompensationsbedarf für den Verlust von drei Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm wird gem. gemäß Baumschutzkompensationserlass 2007 für M-V im Verhältnis 1 : 1 mit der Anpflanzung von drei Bäumen, siehe Punkt 5, vollständig kompensiert.

Die auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 und des Baumschutzkompensationserlasses ermittelten Eingriffe durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können durch die Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

8 Minimierung des Eingriffes und Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Boden und Wasser wird ein bereits gleichartig genutzter Standort gewählt, auf dem die Altgebäude und Anlagen rückgebaut werden und durch neue moderne Ferienhäuser ersetzt werden. Der zukünftige Versiegelungsgrad auf dem Grundstück ist nur geringfügig höher als im Bestand.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen kann vorhabennah auf den angrenzenden Flächen versickern und wird so dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser so gering wie möglich gehalten.

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind zu vermeiden (vgl. § 1 BBodSchG und § 1a BauGB).

Nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen für die Fauna sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz, erstellt durch die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH vom 27.05.2021, entnommen.

„Es sind grundsätzlich Bauzeiten innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vogelarten auszuschließen. Dementsprechend sollte mindestens in der Zeit von 01. März bis zum 01. Oktober keine Baufeldberäumung oder Abrisstätigkeit stattfinden. Vorgeschlagen wird das möglichst umfängliche Belassen des Gehölzbestandes um den Charakter des Grundstückes als Brutplatz zu erhalten. Zusätzlich sind Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter im Umfeld des Vorhabenbereiches zu installieren. Der Rückbau der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Eine ökologische Baubegleitung sollte die Arbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen fortwährend überwachen bzw. begleiten und in enger Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE bei Bekanntwerden von Gefährdungen planungsrelevanter Tierartengruppen tätig werden. Etwaige Funde von Fledermäusen im Baufeld wären zu sichern und an geeigneter Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches bzw. zu den vorinstallierten Ausweichquartieren zu verbringen. Es sind 30 Nisthilfen anzubringen. Es sind darunter 10 Halbhöhlenkästen, 10 Nischenbrüterkästen/-höhlen und 10 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Oval- und Rundöffnungen für die Avifauna zu installieren. Bezüglich der

Fledermausarten sind 10 Fledermausflachkästen sowie 10 Fledermaushöhlen sowie 10 Fledermausgroßraumflachkästen oder eine vergleichbar große Fläche als Ersatz für Fledermausquartiere vor Beginn der Maßnahmen auf dem Gelände anzubringen und langfristig zu erhalten. Die Summe der zu veranlassenden Maßnahmen könnte an einem Fledermausturm/ Häuschen ihre Billigung finden, an dem unterschiedlichste Nisthilfen angebracht werden können."

Die oben genannten Maßnahmen vermeiden das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG entfällt gemäß den Aussagen der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, 2021 bei deren Einhaltung.

Sollte der Zeitraum für die Baufeldräumung nicht einzuhalten sein, so ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Naturschutzbehörde einzuholen.

Über die unvermeidlichen Rodungen im Bereich der Baufelder hinaus, sind die Wegeführung und die Stellflächen so geplant, dass weitere vorhandene Gehölze möglichst erhalten bleiben. Planerisch zum Erhalt festgesetzt, sind, bis auf eine Blaufichte im Baufeld A, alle gesetzlich geschützten Bäume im Plangebiet, weitere Bestandsbäume, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegen sowie die vorhandenen linienhaften Gehölze an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die übrigen Bäume und Sträucher sind im Rahmen der Grünflächenplanung möglichst zu integrieren und zu erhalten.

Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ anzuwenden.

Dabei ist insbesondere zu beachten:

- Schutz der oberirdischen Teile gegen mechanische Beschädigung wie Quetschungen oder Risse innerhalb des Wurzelbereichs (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) durch Abzäunung.
- Keine Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren mit Fahrzeugen.
- Schutz der Wurzelbereiche: kein Auftrag, kein Abtrag, keine Aufgrabungen im Wurzelbereich.

9 Verwendete Unterlagen

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. Planungsstand Entwurf.

- INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz – Potentialabschätzung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. saP 24.010 vom 31. Januar 2024
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN, AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: GeoPortal.MV (www.geodaten-mv.de).
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (www.umweltkarten.mv-regierung.de) und WMS-Server des LUNG M-V.
- LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018 (HzE 2018), Schwerin, 01. Juni 2018. Redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019
- NATSCHAG – Naturschutzausführungsgesetz - Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010, aktuelle Fassung.
- SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH (2021): Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ Entwicklung eines Ferienparkes, Bearbeitungsstand 27.05.2021, Waren (Müritz)
- UMWELTMINISTERIUM MV (1994): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Stand 24. März 1994, Kartenportal Umwelt des LUNG MV.