



**Begründung**  
**Innenbereichssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow,**  
 Landkreis Nordvorpommern,  
**für den Bereich „Strandstrasse-Ladenpassage“**  
 südwestlich der Strandstraße und nordwestlich vom Gelände des Sonnenhofes  
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Wustrow, Januar 2010



*W. Permin*  
 Permin, Bürgermeister

10 k SEP. 2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen/Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Lage des Geltungsbereiches Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
4. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand/Städtebauliche Ausgangssituation
6. Nutzung und Bebauung
7. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten
8. Inhalt des Flächennutzungsplanes
9. Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB
10. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB
11. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen
  - 11.1 Verkehrsanbindung
  - 11.2 Schmutzwasserableitung
  - 11.3 Regenwasserableitung
  - 11.4 Wasserversorgung
  - 11.5 Stromversorgung
  - 11.6 Gasversorgung
  - 11.7 Hausmüllentsorgung
  - 11.8 Telekommunikation
12. Flächenangaben

## 1. Grundlagen/Verfahrensablauf

Grundlage der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24. Dezember 2008 (BGBl. S. 3018).

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hat beschlossen, für den Bereich Strandstraße in Höhe des Geländes „Sonnenhof“ eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufzustellen. Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Im Vorentwurf der Satzung werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit soll in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs durchgeführt werden. Die entsprechende gesetzliche Grundlage wird in den Planunterlagen aufgeführt.

## 2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

In der Gemeinde Ostseebad Wustrow gibt es Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Ladenpassagen zur besseren Darbietung von Waren für die Bürger und den Gästen des Ortes. Aus diesem Grunde ist geprüft worden, ob geeignete Flächen hierfür durch die Gemeinde kurzfristig bereitgestellt werden können.

Da im Bereich der Strandstraße in Höhe des Geländes „Sonnenhof“ ein Areal direkt an das geplante Vorhaben angrenzt, ist das gelegene Grundstück für diesen Zweck grundsätzlich geeignet. Der hintere Teil des Grundstücks ist zwar baurechtlich im Außenbereich zuzuordnen, es liegt aber in Randlage zu bereits vorhandener Bebauung.

Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt erfolgt vom vorderen Teil des Grundstücks über die Strandstraße.

Im Rahmen der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll geprüft werden, ob öffentliche oder private Belange der zukünftigen Bebauung der Fläche entgegenstehen. Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. den ergänzenden Festsetzungen der Innenbereichssatzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zulässig.

## 3. Lage des Geltungsbereiches Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Strandstraße in Höhe der Seebrücke Ortslage Wustrow. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst den hinteren Teil des Flurstücks 101/1 der Flur 3 Gemarkung Wustrow. Die Satzung liegt südwestlich der Strandstraße, grenzt im Nordwesten an das Gelände vom „Sonnenhof“, die südwestliche Grenze liegt am Wanderweg und die südöstliche Grenze schließt an die Wiesenfläche (Bebauungsplan Nr. 11 „Parkanlage“) an. Der Vorhabensbereich ist bestanden mit einem Gebäude sowie mehrreihigen Obstbäumen. Grenznah ist das Gelände durch heimische Laubgehölze und Nadelgehölze gegliedert.

#### 4. Voraussetzung zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Diese Voraussetzungen sind bei der Innenbereichssatzung erfüllt. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Straße Strandstraße an. Unmittelbar nordwestlich befindet sich das Areal vom „Sonnenhof“. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Häuser mit ausgebautem Steildach. Die bauliche Nutzung auf diesem Areal wird von Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften und Geschäftsräume ausgeübt. Dem Beherbergungsbetrieb ist eine Schwimmhalle für die Gäste des Hauses zugeordnet. Nördlich angrenzend auf der anderen Straßenseite der Strandstraße befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude (Kosmetikstudio, Backshop, Fahrradverleih), ein Hotel und Ferienwohnungen. Die südöstliche Grenze schließt an die Wiesenfläche an, der den Parkplatz vom Bebauungsplan Nr. 11 „Parkanlage“ beinhaltet. Dort angrenzend reihen sich die Häuser entlang der Strandstraße weiter an.

Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Die Linienziehung der hinteren Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ist aufgenommen vom Fluchtpunkt der hinteren Kante des Gebäudes auf dem Flurstück 100/1 zur parallelen Achse der Strandstraße hin. Dieser Bereich bildet die hintere Bebauungslinie. Damit entspricht die Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären demnach zweigeschossige Gebäude. Die Gebäudehöhen müssen sich dabei am vorhandenen Bestand orientieren, der sich auf Grund der zum Teil typisierten Baukörper relativ einheitlich darstellt. Die geplante Gebäudehöhe ist auf 10 m begrenzt. Bei der vorhandenen Geländehöhe von ca. 2,02 m über HN und einem kleinen Puffer entspricht das eine Gesamthöhe von max. 12,50 über HN.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u. a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) maßgebend. Die darin enthaltenden öffentlichen- rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Von der Strandstraße aus sind, auf Grund der Geschwindigkeitsbegrenzung „Tempo 30-Zone“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Straße hat keine überörtliche Funktion und dient lediglich den Anlieger- und Besucherverkehr als Zubringerstraße zur Seebrücke.

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Emissionsquellen, etwa von Gewerbebetrieben, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Parkplatz im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Parkanlage“ befindet sich in ungefähr 55 m Entfernung. Dazwischen ist eine Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass mit Ausnahme von bis zu 10 Nächten im Jahr zwischen 20.00 und 8.00 Uhr ein flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_{WA}=0 \text{ dB(A) m}^2$  einzuhalten ist.

### die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Innenbereichssatzung wird eine neue Baufläche für die Errichtung von Läden, Geschäftsräume, Büros und Ferienwohnungen bereitgestellt. Diese Bebauung entspricht der dörflichen Prägung eines Ostseebades. Die Erschließung erfolgt über die Strandstraße. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand, insbesondere für Wasser- und Abwasser möglich.

### die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Innenbereichssatzung wird das Areal vom Sonnenhof in angemessener Weise fortentwickelt und gleichzeitig zum Abschluss gebracht. Mit der Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes. Die hintere Bebauungslinie bildet die Fluchtlinie für ein harmonisches Einfügen.

### Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der Innenbereichssatzung keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen. Im angrenzenden Bereich befindet sich der Leiterwagen der Seenotrettungsstation, das als Denkmal aufgeführt ist. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist nicht zu gegeben.

### Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 ha und erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz- Damgarten. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung muss sich neue Bebauung deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen. Das ist mit der vorliegenden

Innenbereichssatzung gegeben. Das Satzungsgebiet grenzt östlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung im Bereich der Strandstraße. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ kann, auch wegen des geringen Umfangs der Satzung, ausgeschlossen werden.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf einer bisher unbebauten Fläche des Satzungsgebietes orientieren sich an der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Dieser ist durch eine zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung demnach nicht begründet.

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete FFH Gebiete

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

#### Bodenschutzklausel

Mit dem Grund von Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Satzung wird auf bisherigen Außenbereichsflächen Baurecht hergestellt. Damit sind künftige Vorhaben des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Es kommt zu einer Bebauung bisher unbebauter Flächen, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung.

## **5. Angaben zum Bestand**

### **Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich um die 2,02 m über HN. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereichs gem. Generalplan des Landes M-V zu Küsten- und Hochwasserschutz. Den geologischen Untergrund bilden Sande und teilweise stark mit organischem Material vermischte Sande des ehemaligen Reffs. Der überwiegende Planungsraum ist von ruderalisiertem Sandmagerrasen geprägt, der sich auf Grund des sandigen Untergrundes gebildet hat.

## **6. Nutzung und Bebauung**

Es ist geplant ein Baukörper zu errichten in dem im Erdgeschoss nur Läden und Geschäftsräume zulässig sind. Die Läden sind in Boutiquen und Verkaufsräumen angedacht. Um das Verweilen der Einkaufslust nicht zu unterbrechen sollen keine anderen Nutzungen als kleine Geschäftsräume in untergeordneter, kleiner Anzahl im Erdgeschoss zulässig sein. In den Geschäftsräumen könnten z. B. Agenturen zur Ferienvermittlung, Hausmeisterstation

oder Serviceeinrichtungen eingerichtet werden. In Kombination zum angrenzenden Parkplatz im Bebauungsplan Nr. 11 „Parkanlage“ wären auch Freizeitartikel zur Vermietung möglich. Im Obergeschoss sind Büroräume und Ferienwohnungen zulässig. Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung ist gegeben.

## 7. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

### Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Von den Bestimmungen der LSG- Verordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gem. § 34 BauGB. Da das Satzungsgebiet nicht mehr dem Innenbereich zugerechnet werden kann, ist eine Erlaubnis gem. § 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Innenbereichssatzung bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

### Klima/ Luft

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt in dieser Region bei 8,3 C°. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 600 mm/a.

Kennzeichnend für dieses Gebiet sind milde Winter und mäßig warme Sommer. Die aus westlichen Richtungen kommenden Winde sind prägend für diesen Landschaftsbereich. Durch Land- und Seewindzirkulationen können lokale Windsysteme auftreten, sie sind auf einen lokalen Temperatúrausgleich zurückzuführen.

Der Untersuchungsraum wird, wie der gesamte Ortsteil von Wustrow, als Küstenbereich mit einer geringen bis mittleren Wertung kartiert (Wertstufe 2).

### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die beschriebene Potentielle Natürliche Vegetation für diesen Bereich: Subatlantische Stieleichen-Buchenwälder (Periclymeno-Fagetum).

### Vegetation

Das Untersuchungsgebiet stellt sich gemäß Biotoptypenkartierung Mecklenburg-Vorpommern als artenarmer Zierrasen dar. Im Weiteren befinden sich Obstgehölze (insgesamt 16 Stück (Apfel, Birne, Pflaume)) und 5 heimische Laubgehölze (Ahorn, Linde) auf dem zu untersuchenden Grundstück. Hierbei handelt es sich um grenznahe Gehölze. An der östlichen Grundstücksgrenze wurden 8 Nadelgehölze (Fichte, Kiefer, Tanne) kartiert, von denen eine Fichte abgängig ist. Als Unterpflanzung der Gehölze findet man vereinzelt Ziersträucher vor.

Folgende Gehölze gelten gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 als gesetzlich geschützte Bäume:

3 Nadelgehölze (Baumnummern 6,7),

1 Obstgehölz (Baumnummer 14).

Floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 – Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet, Fauna – Flora – Habitatgebiete werden nicht berührt. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Heizöl) gem. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V in Verbindung mit § 19 Wasserhaushaltsgesetz der Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 1 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

## **8. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Satzungsgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

## **9. Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB**

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Innenbereichssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der Gebäudehöhe wird, nach § 9 Abs. 1 BauGB, auf 12,50 m über Höhe Null (HN) festgesetzt. Aus gestalterischen Erwägungen, nach § 9 Abs. 4 BauGB, wird festgesetzt, dass keine glänzenden oder glasierten Dacheindeckungen zulässig sind. Vorzugsweise sind die Farben rot, rot-braun oder anthrazit vorzusehen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass die hintere Gebäudeflucht vom Nachbargrundstück in paralleler Achse zur Strandstraße nicht überschritten wird.

Auf weitere ergänzende Festsetzungen wird verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs zweifelfrei ableiten lässt.

## 10. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

### 1. Einleitung

#### 1.1 *Anlass und Aufgabenstellung*

Zur Genehmigung des Baus einer Ladenpassage soll eine Satzung aufgestellt werden. Die Untersuchung des Naturraumes und die Aufstellung und Bilanzierung der voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in diesem Zuge aufgenommen und bilanziert.

#### 1.2 *Untersuchungsraum*

Der Untersuchungsraum befindet sich im zentralen Ortsteil von Wustrow. Es handelt sich um Teile eines Einfamilienhausgrundstückes mit Gartenteil, welches sich von Nordosten nach Südwesten erstreckt. Betroffen von der Maßnahme sind Teile des Flurstücks 101/1, der Flur 3, Gemarkung Wustrow.

Das Vorhabengebiet erstreckt sich in südwestliche Richtung der Strandstraße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Dorint – Hotel.

Der Vorhabensbereich wird aus nordöstlicher Richtung über die Strandstraße erschlossen, nordwestlich schließen sich Bebauungsflächen an (Wohn-, Beherbergungs- und Ladenobjekte). In südöstlicher Richtung grenzt der Untersuchungsraum an eine überplante unbebaute Fläche an - für diesen Bereich existiert ein rechtskräftiger B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Wustrow „Parkplatz und Parkanlage Strandstraße“.

Südwestlich grenzt an den Untersuchungsraum ein Weg an, der als Rad- und Wanderweg genutzt wird.

Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.480 qm und ist bestanden mit einem Gebäude sowie mehrreihigen Obstbäumen. Grenznah ist das Gelände durch heimische Laubgehölze und Nadelgehölze gegliedert.

### 2. *Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung*

#### 2.1 *Naturraum/ Relief*

Der zu untersuchende Bereich gehört zur Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland, Landschaftszone Vorpommersches Flachland, Landschaftseinheit Fischland – Darß – Zingst und südliches Boddenkettenland. Das Untersuchungs- und Planungsgebiet stellt sich als nahezu ebenes Gelände gemäß Topografischer Karte dar. Der zu untersuchende Bereich befindet sich im Ortszentrum und ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

#### 2.2 *Geologie/ Böden*

Im Planungsgebiet findet man sandige Böden vor, das Bodenpotential ist durch sickerwasserbestimmte Sande und Lehme bestimmt.

Die Bodenfunktionsbereiche werden im unmittelbaren Untersuchungsraum als mittel bis hoch bewertet (Wertstufe 2).

### 2.3 *Grundwasser/ Oberflächenwasser*

Das Gebiet befindet sich in Nachbarschaft zur Ostsee und zum Saaler Bodden. Ein hoher Grundwasserstand ist anzunehmen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat im gesamten Bereich eine hohe Bedeutung.

### 2.4 *Klima/ Luft*

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt in dieser Region bei 8,3 C°. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 600 mm/a.

Kennzeichnend für dieses Gebiet sind milde Winter und mäßig warme Sommer. Die aus westlichen Richtungen kommenden Winde sind prägend für diesen Landschaftsbereich.

Durch Land- und Seewindzirkulationen können lokale Windsysteme auftreten, sie sind auf einen lokalen Temperatenausgleich zurückzuführen.

Der Untersuchungsraum wird, wie der gesamte Ortsteil von Wustrow, als Küstenbereich mit einer geringen bis mittleren Wertung kartiert (Wertstufe 2).

### 2.5 *Heutige potentielle natürliche Vegetation*

Die beschriebene Potentielle Natürliche Vegetation für diesen Bereich: Subatlantische Stieleichen-Buchenwälder (Periclymeno-Fagetum).

### 2.6 *Vegetation*

Das Untersuchungsgebiet stellt sich gemäß Biotoptypenkartierung Mecklenburg-Vorpommern als artenarmer Zierrasen dar.

Im Weiteren befinden sich Obstgehölze (insgesamt 16 Stück (Apfel, Birne, Pflaume)) und 5 heimische Laubgehölze (Ahorn, Linde) auf dem zu untersuchenden Grundstück. Hierbei handelt es sich um grenznahe Gehölze.

An der östlichen Grundstücksgrenze wurden 8 Nadelgehölze (Fichte, Kiefer, Tanne) kartiert, von denen eine Fichte abgängig ist. Als Unterpflanzung der Gehölze findet man vereinzelt Ziersträucher vor.

Folgende Gehölze gelten gemäß §3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 als gesetzlich geschützte Bäume:  
3 Nadelgehölze (Baumnummern 6,7), 1 Obstgehölz (Baumnummer 14).

Floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 – Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet, Fauna – Flora – Habitatgebiete werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

### 2.7 *Nutzungstypen*

Das Gelände ist als Siedlungsfläche kartiert.

Südwestlich des Untersuchungsraumes schließt sich ein Laubwaldbereich an.

### 2.8 *Fauna*

Untersuchungsgebiet sind keine nennenswerten Fauna –Vorkommen kartiert, die gemäß der Roten Liste beachtet werden müssen.

## 2.9 *Landschaftsbild/ Erholung*

Das gesamte Gebiet in und um den Ort Wustrow wird als Landschaftsbereich mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung für die Erholung bewertet. Die Bewertung der Erholungsvorsorge wird wie folgt eingeschätzt:

- Erschließung durch Wanderwege
- Aktuelle Erholungsnutzung
- Eignung für das Natur- und Landschaftserleben: gute Eignung

Gemäß RROP (Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1994) wird der Bereich in und um Wustrow als Siedlungsraum eingestuft. Architektonische Höhendominanten, Aussichtspunkte, dominierende Straßen und Verkehrslinien sind nicht festzustellen.

## 2.10 *Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft, jedoch im Landschaftsschutzgebiet.

## 2.11 *Landschaftsplanung*

Zu landschaftsplanerischen Maßnahmen werden im mittel- und unmittelbaren Untersuchungsraum keine Aussagen getroffen.

## 3. *Geplante Bebauung und Ihre Auswirkungen*

### 3.1 *Grundzüge des Entwurfes zur Satzung*

(Textliche Ausarbeitung durch das Architekturbüro Banghard)

## 4. *Eingriffe in Natur und Landschaft*

### 4.1 *Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft*

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Im Folgenden werden die gesammelten Erkenntnisse zusammengefasst und ausgewertet, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu evaluieren und planerische Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes aufzuzeigen und zu bilanzieren.

Gemäß Biotopwertestufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalog Mecklenburg – Vorpommern handelt es sich bei der vorliegenden Freifläche um artenarme Zierrasenflächen. Im Weiteren sind zehn der insgesamt 29 vorhandenen Bäume im Vorhabensbereich als geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 einzustufen. Alle angesprochenen Laubbäume werden zur Gruppe der jüngeren Laubbäume gezählt.

Im Rahmen des baulichen Planungsvorhabens ist geplant, auf dieser Fläche zwei Gebäude zu errichten. Es kommt zu einer totalen Versiegelung von ca. 275 m<sup>2</sup> Fläche. Im Vorhabensbereich befindet sich derzeit ein Nebengebäude mit einer Gesamtfläche

von 58 qm, welches abgebrochen und entsiegelt wird. In diesem Teil des Vorhabenbereiches wird von einer intensiven Nutzung der Freifläche durch den Menschen ausgegangen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind insgesamt 13 der vorhandenen Bäume zu roden, von denen 2 nach §3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 als geschützte Bäume eingeschätzt werden.

Die straßen- und grundstücksseitig vorhandenen Gehölze sind während der Baumaßnahme vor Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Der südliche Teil des Grundstückes außerhalb der Nutzungsgrenze wird als Obstgarten festgesetzt.

## 5. Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung", Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 kann der Eingriff wie folgt bilanziert werden:

Folgende Parameter werden für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ermittelt und herangezogen:

### a) **Biotopwertansprache:**

Der artenarme Zierrasen (Code gem. Biototyp M-V: 13.3.1) und 10 Stück zu rodende Bäume mit Stammdurchmessern von 20 bis 30 cm (Code gem. Biototyp M-V: 2.7.2.) sind der **Wertstufe "1"** zuzuordnen, hier sind Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen.

1 zu rodender Apfelbaum mit einem Stammdurchmesser von 39 cm (Code gem. Biototyp M-V: 2.7.2.) sowie 1 zu rodende Kiefer mit einem Stammdurchmesser von 35cm (Code gem. Biototyp M-V: 2.7.1.) werden aufgrund ihres Allgemeinzustandes (mäßiger Totholzanteil und Engstand der Kiefer) der **Wertstufe "1"** zuzuordnen.

Die zu rodende Tanne mit einem Stammdurchmesser von 40 cm (Code gem. Biototyp M-V: 2.7.1.) wird aufgrund ihrer Einordnung nach §3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 der **Wertstufe "2"** zugeordnet. Aufgrund ihres guten Zustandes und Wuchses sind hier Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Kiefer und Tanne werden im Rahmen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustrow vom 09.10.2002 ausgeglichen und werden in der folgenden Evaluierung nicht weiter berücksichtigt.

- b) Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades wird festgestellt, dass der Abstand zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen  $\leq 50$  Meter beträgt, demnach kein störungsarmer Landschaftsraum vorliegt. Es ergibt sich demzufolge der **Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1** für das zu betrachtende Vorhaben, es wird in der Bilanzierung der **Korrekturfaktor  $x 0,75$**  in Ansatz gebracht.

## A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

### 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Gesamtfläche: 1.485 m<sup>2</sup> Geltungsbereich;  
davon Nutzungsbereich im Geltungsbereich: 739 m<sup>2</sup>

Baufeld: 404 m<sup>2</sup>, davon versiegelte Fläche: 275 m<sup>2</sup>  
entsiegelte Fläche: 58 m<sup>2</sup> durch den Abriss eines Nebengebäudes

entspricht 277 m<sup>2</sup> Freifläche im Nutzungsbereich.

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Kompensationsflächenäquivalent</i>
Baufeld	404	1	(1+0,5) x 0,75	454,5
gesamt:				454,5

#### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompensation</i>
Artenarmer Zierrasen	277	1	1 x 0,75	207,75
Einzelbaum, jüngerer	11 Stück a 25 qm	1	1 x 0,75	206,25
gesamt:				414

### 2. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Summe:	1.1	454,5
	1.2	414

---

**Summe, gesamt:** 868,5

## **B Geplante Kompensationsmaßnahmen**

### **1. Kompensationsmaßnahme**

Aufgrund der vorzufindenden räumlichen und funktionalen Verhältnisse ist die Ausgleichbarkeit des Eingriffes im Vorhabenbereich nicht möglich. Unter Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange ist dennoch festzustellen, dass das Vorhaben realisierbar ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorhanden, die Kompensationsmaßnahmen dieses Eingriffes können jedoch innerhalb der Großlandschaft ausgeglichen werden.

### **2. Bilanzierung**

Das ermittelte Flächenäquivalent beträgt 868,5 Punkte. Nach Beurteilung der Lage wurde keine geeignete Maßnahme zum Ausgleich gefunden, deshalb wird in Abstimmung mit dem Landkreis der Kostenfaktor von 3,40 € / Flächenäquivalent in Ansatz gebracht. Dieser Kostenfaktor ergibt sich als Mittelwert aus mehreren durchgeführten Maßnahmen und ihren tatsächlichen Kosten und wird so in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG (1999), Punkt 3.6.3., angewendet.

Es ergibt sich daraus ein Kostenumfang von  
 $868,5 \text{ Äquivalenzpunkten} \times 3,40 \text{ EUR/FÄ} = 2.952,90 \text{ EUR}$ .  
 Dieser Geldbetrag ist vom Vorhabenträger an die Untere Naturschutzbehörde zu zahlen.

## **11. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen**

### 11.1 Verkehrsanbindung

Die Satzung wird unmittelbar über die öffentliche Strandstraße erschlossen. Die Straße gehört zum örtlichen Straßennetz der Ortslage und ist ausreichend in der Breite dimensioniert. Die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist gegeben.

### 11.2 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde eingeleitet.

### 11.3 Regenwasserableitung

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet bzw. dem Boden wieder zugeführt werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Vorflut, ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 LWaG zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die anstehenden Bodenverhältnissen lassen eine Verrieselung zu. Der Nachweis der Verrieselung ist im Bauantragsverfahren zu prüfen. Ein Hinweis wird auf der Planzeichnung aufgenommen.

### 11.4 Wasserversorgung

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Diese betreibt in der Gemeinde bereits ein Leitungsnetz für die Wasserversorgung. Es wird davon ausgegangen, dass das neu zu

errichtende Gebäude über das vorhandene Netz versorgt werden kann.  
Die detaillierten Wasserversorgungsbedingungen sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu regeln.

#### 11.5 Stromversorgung

Eine Versorgung des Satzungsgebiet über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. Evtl. sind geringfügige Netzerweiterungen für die einbezogenen Flächen notwendig.

#### 11.6 Gasversorgung

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG. Inwieweit eine Gasversorgung für das Satzungsgebiet mögliche ist, ist im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens zu präzisieren. Die Begründung wird nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

#### 11.7 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises und der dazu erlassene Gebührensatzung.

#### 11.8 Telekommunikation

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Eine telekommunikationsseitige Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

## **12. Flächenangaben**

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 1.485 m<sup>2</sup>.