



E + A Bilanzierung

Geplantes Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Entwicklung /
Revitalisierung des Ferienparkes
„Wustrower Freiheit“

Auftraggeber: urbanplaces Projektentwicklung
c/o URBANSKY Architekten
Winsstraße 12
10405 Berlin

Auftragnehmer: Schuchardt Umweltplanung GmbH

Ernst-Alban-Straße 9
17192 Waren (Müritz)
0160 – 976 10 55 6
info@schuchardt-umweltplanung.de

Bearbeitungsstand: 26.05.2021



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
2. Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation	3
3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation	5
4. Zusammenfassung	6
Quellenverzeichnis	7

Verwendete Software:

Microsoft Office (Word)

Quantum GIS

Adobe Pdf-Creator

Adobe Pdf-Reader

Verwendetes Kartenmaterial:

OpenStreetMaps, GoogleMaps 2019

Ansprechpartner für den vorliegenden Bericht:

Jens Geißler, Dipl. bau. Ing.

Sigrid Hoffmann, Dipl. agr. Ing.

1. Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant die Revitalisierung des ehemaligen Ferienparkes „Wustrower Freiheit“. Seit einigen Jahren wurde das Gelände nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt. In den Gebäuden kehrte Ruhe ein, die Vegetation zeigt erste Sukzession.

Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe zum Plätlinsee, südöstlich der Ortslage Wustrow an der Strasener Chaussee (siehe nachfolgende Abbildung).

Es sind in dem Fachwerk die geplante Ver- und Entsiegelung für das geplante Vorhaben betrachtet worden und finden in der vorliegenden Ausführung ihre Bearbeitung.



2. Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

2.1 Bestandsaufnahme und Ermittlung des Biotopwertes

Das Plangebiet wird derzeit nicht gepflegt oder genutzt – liegt seit einigen Jahren brach. Auf dem Gelände befinden sich aktuell verschiedene Flachbauten, umrahmt von Gehölzstrukturen. Südlich wird das Gelände durch die Strasener Chaussee begrenzt, im Norden befindet sich der Plätlinsee, östliche befindet sich bereits eine gern genutzte Ferienanlage/ Wohnbebauung und westlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Das geplante Baufeld wird als Freifläche des Siedlungsbereiches angesprochen – erhält anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) die Kurzbezeichnung PZF für Ferienhausgebiet.

Es befindet sich aktuell bereits ein überwiegender Teil der Fläche in Voll- und auch in Teilversiegelung (Bebauung, Betonplatten, Schotter). Die **versiegelte Fläche umfasst aktuell 1.310,25m²** m².

Dem steht eine derzeit geplante **Neuversiegelung** in Form von **1.565,00 m²** entgegen.

Dementsprechend wird die weitere Berechnung mit der geplanten Versiegelung von **254,75 m²** fortgeführt.

Da die Fläche aufgrund Ihrer Nutzung als Ferienhausgebiet mit Spielplatz, Bolzplatz bzw Freifläche in ihrer Vegetationsstruktur sehr artenarm ist, wird die Wertstufe 0 für die vormals intensive Bewirtschaftung/ Nutzung angesetzt.

Tabelle 1 Biotopeinstufung

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
PZF	0	0,5	Ferienhausgebiet

Planung der zukünftigen Flächenversiegelung Ermittlung des Lagefaktors

Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,5 festgesetzt. Die zukünftig zu versiegelnden Verkehrsflächen und Flächen auf dem Grundstück wurden dem Entwurf der Planung entnommen.

Die zukünftig zu versiegelnde Fläche auf dem Grundstück wurde entsprechend der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5. Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in dem vorbelasteten



Raum wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die zukünftige Versiegelung in einem Abstand von weniger als 100 m zum bestehenden Siedlungsbereich wird mit dem Lagefaktor 0,75 multipliziert (entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018). Die Größe der Flächen entsprechend den Lagefaktoren wurden dem Bebauungsplan entnommen.

Flächenerhebung und Bestimmung des Lagefaktors

überbaubare Fläche auf Biotop / Bezeichnung	PZF
geplante zzgl. überbaubare Flächen (m ²)	254,75 m ²
zukünftige Versiegelung festgesetzte GFZ 0,25	
Lagefaktor gem. HzE M-V 2018	0,75

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

Für die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert und dem Lagefaktor.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Biotoptyp	Fläche gesamt in m ²	X	Biotopwert	X	Lagefaktor
PZF	254,75	X	0,5	X	0,75

= Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
= 95,53



Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Es ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	95,53
	+
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	127,38
[Wert ergibt sich aus 254,75 X 0 BW X 0,5 WF]	=
	+
Eingriffsflächenäquivalent Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	127,38
[Wert ergibt sich aus 254,75 X 0,5]	=
=	
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	<u>350,28</u>

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation wird folgende Maßnahme festgelegt:

Teilweise werden die notwendigen Sickerbecken zur Regenentwässerung in die Grünflächen integriert.

Es ist die Anpflanzung **8 Bäumen** vorgesehen, die dauerhaft erhalten werden müssen. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 –12 cm bzw. 12 -14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen. Vorgeschlagen wird Eichen aus gebietseinheimischen Beständen anzupflanzen. Sollten sich aus der Planung oder Behördenkreisen Anregungen für andere Arten/ Sortenauswahlen erfolgen, so sind diese zwingend zu berücksichtigen.



4. Ermittlung der Kompensation

Ermittlung des Kompensationsumfangs mit Berücksichtigung von Störquellen

Nr. Maßnahmenfläche der Kompensationsmaßnahme (m²) **200** X Kompensationswert der Maßnahme **2** = Kompensationsflächenäquivalent(m²) KFÄ **400**

Bilanzierung

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Kompensationsbedarf (m²) **2.142,25** Kompensationsflächenäquivalent (m²) **2.150,00**

Dem Bedarf an **350,28** m² Flächenäquivalenten stehen **400** m² Flächenäquivalente der Planung gegenüber. Es ergibt sich ein Überschuss der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente von **50,28** m². Der Eingriff wird demnach vollständig ausgeglichen/ über die geforderten Maßen erfüllt.

Die **8 Bäume** sind in Baumreihe im Randbereich des geplanten Baufeldes im Zeitraum September bis November eines jeden Jahres zu pflanzen und 5 Jahre mit Jungwuchspflege, ausreichender Wässerung sowie Baumschutzmaßnahmen zu fördern. Sollte ein Gehölz abgängig sein, so ist dies 1:1 am Standort ggf. mit überdachter Artwahl zu ersetzen. Die Artenauswahl der Großbäume hat standortgerecht zu erfolgen, es werden Hainbuche, Eichen, Linden, Birken, Eberesche, Kiefer empfohlen. Es wird empfohlen aus Gründen der Biodiversität mehrere Baumarten für die Anpflanzung anzuwenden. Die Anpflanzung und Pflege der Gehölze hat durch eine Fachfirma zu erfolgen. Ein entsprechender Pflegevertrag und Beleg über die Pflanzkosten ist dem Landkreis/ der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Zusammenfassung

Die zugrundeliegende Planung aus Entsiegelung und Versiegelung ist für die Berechnung der Kompensationsleistung verwendet worden. Die vorliegenden Berechnungen und Abstimmungen schlagen die Umrahmung des Geländes mit einer Baumreihe aus 8 Großbäumen vor.

Das Kompensationserfordernis seitens des Eingreifers ist dementsprechend in allgemeiner Zustimmung nachgekommen.

Die dargestellten Ergebnisse sind sorgfältig, nach bestem Wissen und Gewissen erwogen worden. Eine unberechtigte Vervielfältigung, Veränderung oder Veröffentlichung des Berichtes sowie der darin befindlichen Inhalte ist nicht gestattet.

Waren den 26.05.2021



Quellenverzeichnis

HZE M-V (2018)

Weitere Quellen

www.umweltkarten-mv.de

www.lung.mv-regierung.de

www.bfn.de