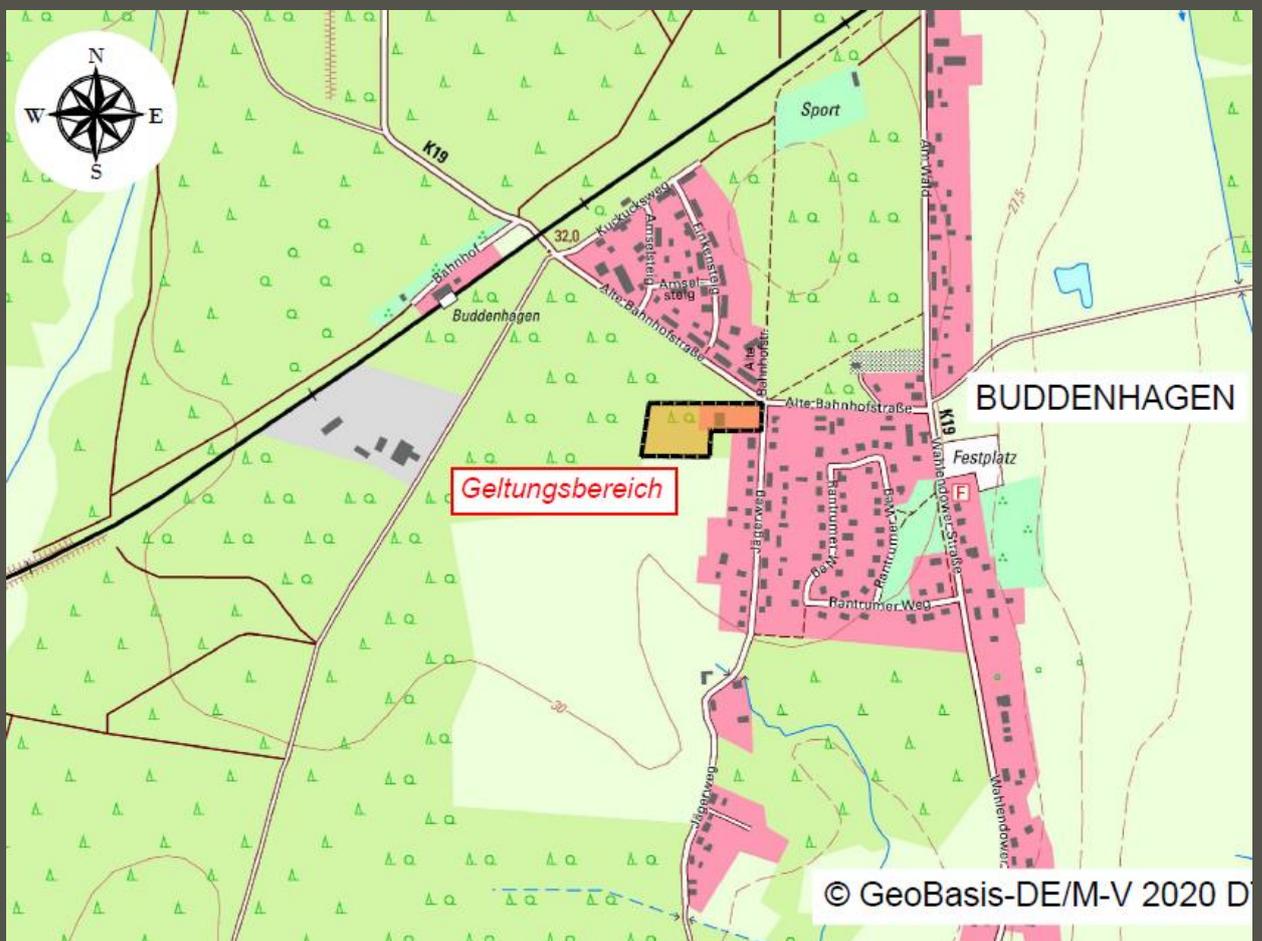


Stadt Wolgast

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1  
„Residenz am ehemaligen Kurhaus im Ortsteil Buddenhagen“



Begründung  
August 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften	13
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.4	Umweltprüfung	14
6.5	Verkehrskonzept	15
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>17</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	18
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	19
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>20</b>
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20
<b>10.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Anhang</b>	<b>25</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben innerhalb der Stadt Wolgast die bedarfsgerechte Entwicklung eines Standortes zur Schaffung von seniorengerechten Wohnmöglichkeiten und dementsprechender Betreuungsstrukturen.

Ein innerhalb des Plangebietes befindliches, in der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Villa „Waldfrieden“ geführtes, gründerzeitliches Gebäude mit Villencharakter soll zu diesem Zwecke vollständig restauriert und für Verwaltung, Betreuung und Angebote zugeordneter medizinischer Berufsbilder vorgehalten werden. Drei neu zu errichtende Wohngebäude sollen das dauerhafte Wohnen für Personen fortgeschrittenen Alters und besonderem Betreuungsbedarf ermöglichen.

Insgesamt soll eine Zahl von 19 Wohneinheiten mit den zugeordneten, nicht störenden Gesundheits-, Verwaltungs- und Gewerbeeinheiten entstehen, um das Konzept angebotsseitig abzurunden.

Zur Erreichung dieses Planungsziels fasste die Stadtvertretung der Stadt Wolgast am 09.12.2020 nahezu einstimmig den Beschluss zu Aufstellung des in Rede stehenden Planvorhabens in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser wird nunmehr unter der Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im Ortsteil Buddenhagen“ geführt. Demgemäß erfolgt die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher der Gemeinde eine konkrete Planung zur Hand gibt. Ein zu schließender Durchführungsvertrag reguliert die klare Kostentragung sowie einen festgesetzten Durchführungszeitraum.

Ein stetig wachsender Bedarf an altersgerechten Wohnformen im Rahmen eines deutlich lesbaren demografischen Wandels, prägt die sozialen Debatten unserer Zeit. Die hierzu vorliegenden, validen Zahlen verdeutlichen, dass der Anteil älterer Menschen in allen Bundesländern kontinuierlich steigt. Die Zahl der 65-Jährigen ist im Zeitraum von 1991 bis 2021 um 53% gestiegen. Der Anstieg der Hochbetagten ab 85 Jahren ist relativ betrachtet noch deutlich stärker ausgefallen. Im Jahr 1991 wurden knapp 1,2 Millionen Menschen zu den dieser Bevölkerungsgruppe gezählt. Bis 2021 erhöhte sich ihre Gesamtzahl auf 2,6 Millionen, was einer Verdopplung entspricht<sup>1</sup>. Diese Entwicklung wird sich aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Das in Rede stehende Wohngebiet, mit seinen spezialisierten Angeboten kann dazu beitragen, den Bedürfnissen dieser wachsenden Altersgruppe gerecht zu werden und Betreuungsangebote am Ort zu bereitzustellen.

Menschen fortgeschrittenen Alters, die bisher in größeren Wohnungen oder Häusern lebten, bekommen auf diesem Wege die Möglichkeit in eine passendere und bedarfsgerechtere Wohnform in einem gesundheitsförderlichen Umfeld umzuziehen. Dadurch könnten Wohnungen und Häuser freigegeben werden, die dann jüngeren

---

<sup>1</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html?nn=238640>

Familien oder anderen Einwohnern zur Verfügung stehen, deren Suche nach passendem Wohnraum bisher wenig erfolgreich blieb. Diese Rotation von Wohnraum innerhalb des Amtsgebietes kann dazu beitragen, dass Wohnbedürfnisse besser erfüllt werden und eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums ermöglicht wird, um die allgemein angespannte Situation am Wohnungsmarkt zu entschärfen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz LwaldG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Stadt Wolgast** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Vorhabenlageplan des Vermessungsbüros Arne Biesterfeld (Dipl.-Ing (FH)), Burgstraße 10 a, 17438 Wolgast vom November 2020
- Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN 2016

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,9 ha und umfasst die Flurstücke 153/4 und 153/5 der Flur 3 in der Gemarkung Buddenhagen.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Wolgast ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß **4.1 (5) LEP MV 2016** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

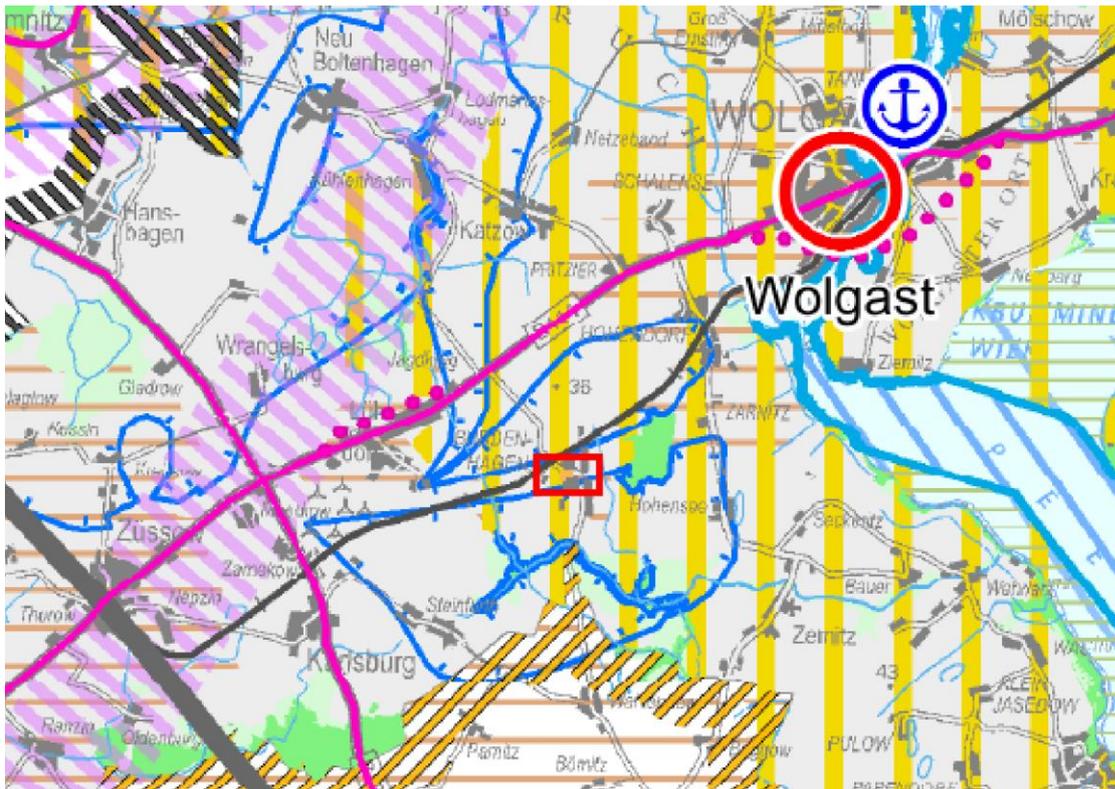
Gemäß Programmsatz **4.1(3) RREP VP** hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Diesen Vorgaben entspricht die vorliegende Planung da es sich bei dem Standort des einbezogenen Geltungsbereiches um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in direkter Anbindung an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche handelt.

Des Weiteren erfüllt die vorliegende Planung die Anforderung des RREP VP an die Ausweisung von Altersruhesitzen bzw. Seniorenwohnungen. Laut **4.2 (4) RREP VP** soll die Ausweisung der oben genannten Sonderwohnformen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu bestehender Infrastruktur erfolgen. Die Altersverteilung der Stadt Wolgast zeigt den Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung mit über 28% an. Der Anteil der der Altersgruppen zwischen 45 und 64 Jahren liegt bei ca. 29%. Diese Verteilung zeigt einen bestehenden als auch einen zukünftigen Bedarf an altersgerechtem Wohnen bzw. Altersruhesitzen an. Durch die Einbeziehung und Sanierung des ehemaligen Kurhauses „Waldfrieden“ in das Vorhaben sowie durch die direkte Anbindung der zusätzlich geplanten Wohneinheiten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Buddenhagen, erfüllt das Vorhaben die Anforderung der städtebaulichen Integration. Eine günstige Zuordnung zu bestehender Infrastruktur erreicht das Vorhaben durch die Nähe zum Bahnhof Buddenhagen, der vom Vorhabenstandort zu Fuß in sieben Minuten erreichbar ist. Die Bushaltestelle an der Bahnhofstraße ist in fünf Minuten zu erreichen.

Die Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) legt für den Vorhabenstandort keine Bestimmungen fest.

Die Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) weist den Vorhabenstandort als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus.



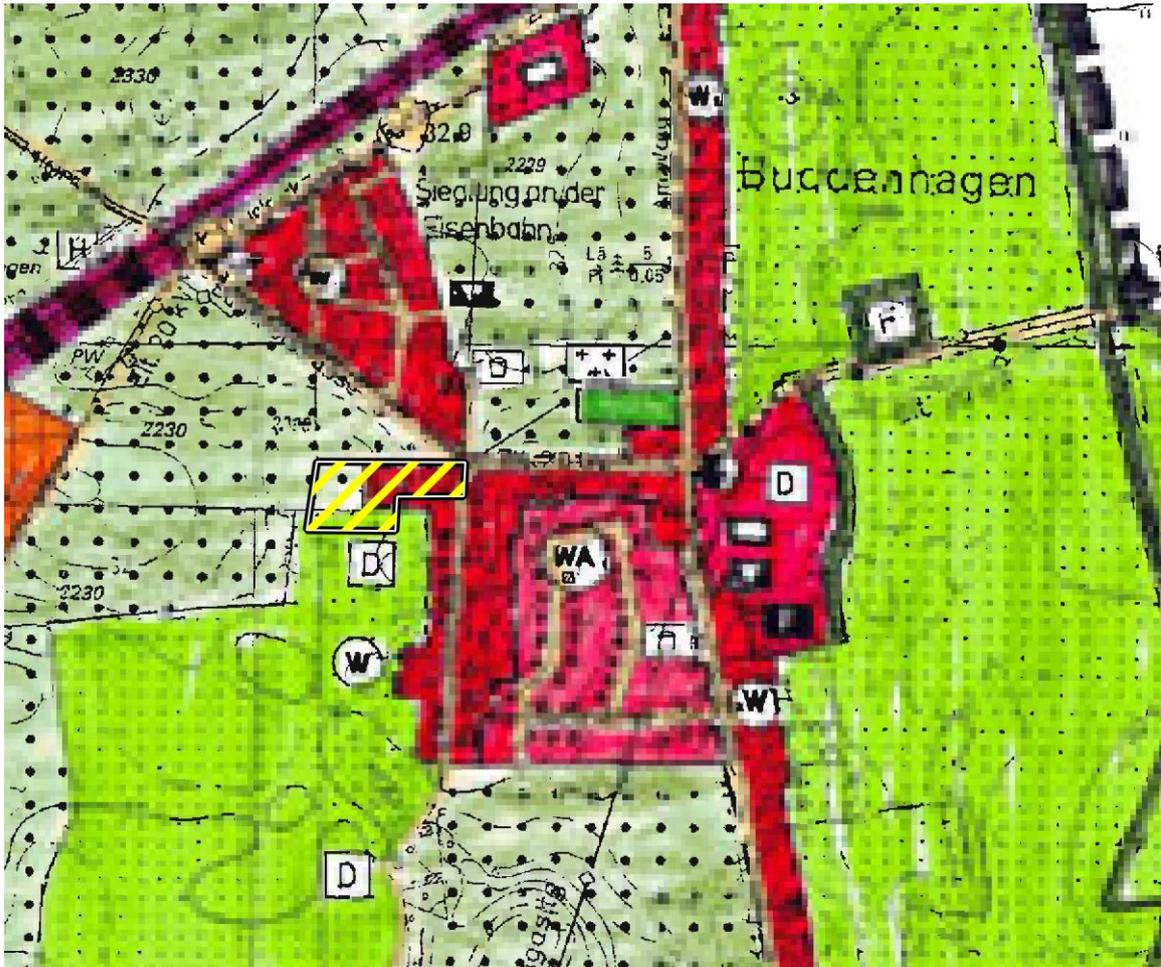
**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem LEP M-V (Lage Plangebiet mit rotem Rechteck markiert)

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für den Tourismus und die Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Ein negativer Einfluss des geplanten Vorhabens auf die touristische Entwicklung der Region ist unwahrscheinlich. Eher ist von einer Erhöhung des touristischen Wertes des Ortsteils Buddenhagen durch die geplante Sanierung des ehemaligen Kurhauses „Waldfrieden“ zu erwarten. Sie würde zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen und könnte durch die Ansiedlung eines Bistros oder Restaurants im sanierten Kurhaus auch direkt den Tourismus in Buddenhagen fördern.

Daher ist also davon auszugehen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Wolgast verfügt im Ortsteil Buddenhagen (ehemalige Gemeinde Buddenhagen) über einen Flächennutzungsplan, welcher am 04.05.2001 in Kraft getreten ist.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast für den OT Buddenhagen

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich jeweils anteilig als Wohnbaufläche, Waldfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Ort Buddenhagen ist durch seine Lage geprägt durch direkt angrenzende Wald- bzw. Forststrukturen. Dennoch lassen sich auch flächige Acker- und Grünlandflächen finden, welche direkt an die Ränder der Siedlung angrenzen.

Die Ortslage wird überörtlich über die Kreisstraße K19, welche an die Bundesstraße B 111 anbindet, verkehrsseitig erschlossen. Zudem wird der Ort durch einen eigenen Bahnhof an die Nahverkehrsstrecke Züssow- Swinemünde angebunden. Der nächstgelegene Knotenpunkt zur Anbindung an den überregionalen Fernverkehr der Bundesbahn befindet sich in Züssow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand des Siedlungskörpers der Ortslage Buddenhagen.

Im Norden des Planbereiches befindet sich eine Waldfläche, welche im weiteren Verlauf durch die Bahnhofstraße und darauffolgende Wohnbebauung sowie Gemeindegebäude abgeschlossen wird.

Östlich verläuft der Jägerweg und im weiteren Verlauf folgt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Im Süden wird der Geltungsbereich ebenfalls durch eine Wohnbaufläche mit Einzelhausbebauung sowie durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche abgegrenzt.

Unmittelbar westlich an den Bebauungsplan schließt ein Forst an, in welchem sich ein kleiner Teich befindet, welcher teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen ist. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme ist die Revitalisierung des mittlerweile versumpften Teiches vorgesehen.

Das ehemalige Kulturhaus, Baujahr 1908, wurde nach dem zweiten Weltkrieg als Kreispartei- und SED-Schule, ab 1953 als Lehrlingswohnheim der 1948 neu gegründeten Peenewerft der Stadt Wolgast in der Mitte der 1960er Jahre als Mehrzweckobjekt der Gemeinde Buddenhagen genutzt. Ab 1974 wurde das im gründerzeitlichen Villenstil errichtete Gebäude als feierabend- bzw. Altersheim genutzt. Dem entsprechend bildete sich das Plangebiet in einer parkähnlichen Struktur ab, welche noch heute gut ablesbar ist. Seit den frühen 1990er Jahren hat auf dem Gelände durch die fehlende Bewirtschaftung eine natürliche Sukzession eingesetzt.

Die im Plangebiet befindlichen und das Plangebiet deutlich prägenden Forststrukturen wurden gemäß Bescheid der Landesforst M-V (AZ. GB10/7444.340\_ Villa Buddenhagen/2023) vom 03.03.2023 als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (hier: gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 LWaldG M-V) festgestellt. Die in diesem Zuge gleichermaßen festgestellte Waldkante wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. Demgemäß wurden die forstlichen Betroffenheiten klar aufgezeigt und eingegrenzt, um die Planung rechtssicher umsetzen zu können.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Wolgast im Ortsteil Buddenhagen die Entwicklung eines auf das altersgerechte Wohnen orientierten allgemeinen Wohngebietes. Die erforderlichen 19 barrierefreien Wohneinheiten sollen in drei neu zu errichtenden Wohnhäusern unterschiedlicher Kubatur entstehen.

Zwei Haustypen sind grundsätzlich zur Beherbergung der Wohnnutzungen vorgesehen. Typ I soll mit einer Grundfläche von 12 m x 20 m (Bruttogrundfläche 240 m<sup>2</sup>), einer Gesamthöhe von 9,45 m und einem Flachdach insgesamt sieben Wohneinheiten beherbergen. Für die beiden weiteren geplanten Gebäude des Typs II ist eine Grundfläche von 16 m x 16 m (Bruttogrundfläche 256 m<sup>2</sup>) sowie eine Gebäudehöhe von 9,09 m geplant. Beide Häuser dieses Typus sind mit jeweils sechs Wohneinheiten ausgestattet. Die Bedachung ist hier ebenfalls in Form eines Flachdaches vorgesehen, welches jedoch als Gründach ausgebildet werden soll.

Als besonders prägendes städtebauliches Element soll ein im Eingangsbereich des Plangebietes befindliches Bestandsgebäude betont werden. Das im gründerzeitlichen Villenstil mit Elementen des Jugendstil errichtete Gebäude aus dem Jahre 1908 erfuhr seit seinem Bestehen verschiedene Nutzungen. Seit geraumer Zeit steht das optisch noch sehr prägnante Gebäude leer und weist im Inneren einen abgängigen Charakter auf und präsentiert sich in allgemein deutlichem Sanierungsbedarf. Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens wird das Gebäude im Rahmen denkmalschutzrechtlicher Maßgaben vollständig saniert und restauriert. Die inneren Strukturen sollen dem geplanten Nutzungskonzept entsprechend angepasst werden. Dieses sieht die Unterbringung von Verwaltungs- und Betreuungseinheiten sowie die Bereitstellung medizinischer Dienstleistungen vor, um das Nutzungskonzept des Gesamtvorhabens sinnvoll und bedarfsorientiert abzurunden. Die ehemalige Villa Waldfrieden soll demgemäß als zentraler Anlaufpunkt für die Gesamtanlage hergestellt werden.

Darüber hinaus ist die Anlage eines zweckorientierten Verkehrskonzepts im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungseinheiten sowie die Organisation der Fahrwege und der insgesamt 29 Fahrzeugstellplätze wird unter der Maßgabe möglichst geringer Flächenbeanspruchung umgesetzt.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Stadt Wolgast beziehen sich auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus der Planung. Diese Zweckbestimmung wird durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Nutzungen genauer be-

stimmt, um die möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem gewählten Standort bewerten zu können.

Entsprechend sollen alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nummer 2 und 3 zulässig sein. Konkret werden hierbei sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen angesprochen um die seniorengerechte Wohnanlage entsprechend zu betreiben und mit entsprechenden medizinischen Dienstleistungen ausstatten zu können. Ferienwohnungen sollen nicht zulässig sein.

*Damit ergeben sich folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:*

- 1.1.1. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Es sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.*
- 1.1.2. Ausnahmsweise sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nummer 2 und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nummer 3 zulässig sein. Alle weiteren Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.*
- 1.1.3. Ferienwohnungen gem. § 13a i. V. m. § 4 Abs. 3 Nummer 2 sind unzulässig.*

*Zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:*

- 1.1.4. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.*
- 1.1.5. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss von der Fassadenaußenkante mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.6. Über dem Staffelgeschoss darf keine weitere Nutzfläche entstehen.*
- 1.1.7. Im dem allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 BauNVO nur eine offene Bauweise zulässig.*
- 1.1.8. Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf 10,00 m nicht überschreiten. Den unteren Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe*

*des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

*1.1.9. Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen) sind zulässig.*

*1.1.10. Stellplatzanlagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für derartiges Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gegeben.

Die Dächer sind flach geneigt oder als Flachdach auszubilden. Eine Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Technik für erneuerbare Energien geschaffen werden.

Zur Würdigung des Standortes und zum optimalen Einfügen in Natur und Landschaft soll die Möglichkeit für Fassadenbegrünungen geschaffen werden.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe maximalen von 2,00 m auszuführen. Die Ausführung ist den städtebaulichen Gegebenheiten des Umfeldes anzupassen. Maschendrahtzäune sollen nicht zulässig sein.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

*1.2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind flach geneigt oder als Flachdach auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 22°.*

*1.2.2. Zulässig sind ausschließlich harte Bedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.*

*1.2.3. Fassadenbegründungen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.*

*1.2.4. Spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Glas als Material und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bleiben von der Festsetzung unberührt. Als Deckungsmaterial bzw. Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig.*

*1.2.5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Ausführung ist an die umliegenden städtebaulichen Gegebenheiten anzupassen. Maschendrahtzäune sind unzulässig.*

#### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

#### **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von Wohngebäuden und den zugeordneten Versorgungs- und Verwaltungsstrukturen. Die damit in Verbindung stehende Neuversiegelung ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## **6.6 Verkehr**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die nordöstlich verlaufende Bahnhofstraße, von welcher ein Stichweg in das Plangebiet führt, gesichert.

Für die innere Erschließung werden Verkehrsflächen und in Summe ca. 29 Parkplätze festgesetzt. Die detaillierte Darstellung erfolgt in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **7. Immissionsschutz**

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst vorwiegend Wohnnutzungen im Sinne des Dauerwohnens sowie Forstflächen und eine direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben demgegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.

Das Verkehrsaufkommen der umliegenden Gemeindestraßen ist als gering einzustufen. Durch den Neubau der drei Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der angestrebten Nutzergruppe nicht mit einer erhöhten Frequentierung zu rechnen. Lediglich Pflegedienste sind als regelmäßige, externe Nutzer der inneren Verkehrsflächen zu prognostizieren. Dementsprechend ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht zu erwarten.

Eine regelmäßige Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche auf dem angrenzenden Flurstück 152/15 lässt lediglich in Umbruch- und Erntezeiten gewisse Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen erwarten. Eine Untersuchung der möglichen, als gering bewerteter Auswirkungen, wird im weiteren Verfahren umgesetzt.

Abschließend ist festzustellen, dass die umliegenden und auf das Plangebiet wirkenden Nutzungen kein wesentliches Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO darstellen und sich auftretende Immissionsbelastungen in einem zumutbaren und akzeptablen Rahmen bewegen, welcher dem Charakter der geplanten Art der geplanten Nutzung entsprechen.

Gleichermaßen sind auf die umliegenden Nutzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen durch den späteren Regelbetrieb des Vorhabens zu erwarten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

#### Trinkwasserversorgung

Der Planungsraum muss mit Trinkwasserleitungen erschlossen werden. Eine Versorgung erfolgt über das Wasserwerk Hohendorf.

Die Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen am Knotenpunkt müssen von der Straße aus frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) von Bebauung freizuhalten.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Planungsraumes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden oder geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechenden Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den örtlichen Entsorger. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

#### Abwasserentsorgung

Die Ortslage Buddenhagen wird abwasserseitig über das Klärwerk Wolgast versorgt. Anschlussmöglichkeiten im Rahmen des in Rede stehenden Planvorhabens sind im laufenden Verfahren mit dem ZVWA Wolgast zu prüfen.

#### Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort derzeit nicht flächendeckend vorhanden. Gemäß Auskunft des Landkreises Vorpommer-Greifswald ist ein Ausbau derzeit in Aussicht gestellt.

## **8.2 Gewässer**

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teich, welcher sich in fortgeschritten verlandetem Zustand befindet. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist eine Revitalisierung vorgesehen.

Der Planungsraum berührt darüber hinaus keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

## **8.3 Telekommunikation**

Eventuell vorhandene Leitungen, werden im Rahmen der Beteiligung identifiziert und im weiteren Planungsprozess beachtet.

## **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepfadenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Dies wird durch einen ca. 15 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfernten Hydranten sichergestellt. Dieser befindet sich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Jägerstraße neben einem gemeindlichen Schau- und Aushangkasten. Die maximale Entfernung des Hydranten zur südwestlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 175 m. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Das im Plangebiet befindliche, stark abgängige Bestandsgebäude, welches im Rahmen der Umsetzung vollständig saniert und restauriert werden soll, wird gemäß Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Baudenkmal mit der Kennung OVP 527 geführt. Das gründerzeitliche Gebäude im Villenstil aus dem Jahre 1908 soll vornehmlich Verwaltungs- und Versorgungszwecken für das Wohngebiet dienen. Alle Baumaßnahmen werden einvernehmlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde koordiniert und durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden darüber hinaus sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale, entsprechende Strukturen oder Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	9.090 m <sup>2</sup>
Wald:	3.242 m <sup>2</sup>
Standgewässer:	624 m <sup>2</sup>
allg. Wohngebiet:	5.223 m <sup>2</sup>
GRZ:	0,4
Summe Neuversiegelungen:	2.089 m <sup>2</sup>
Summe Neuversiegelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.134 m <sup>2</sup>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Für „sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten“ (WXS) ergibt sich eine Wertstufe von **1,5**.

Für „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) ergibt sich eine Wertstufe von 3.

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt innerhalb des Plangebiets nicht mehr als 100 m. Entsprechend wurde für alle Biotope ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m <sup>2</sup>	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefak- tor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m <sup>2</sup> EFÄ]
WXS	300	1,5	0,75	300 * 1,5 * 0,75	338
RHU	3.002	3	0,75	3.002 * 3 * 0,75	6.755
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>7.093</b>

#### Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Bio- topen

Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopflächen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Bei einer Wohnbebauung ist gemäß HzE 2018 in einem Wirkungsbereich von 50 m die Wirkzone I mit einem Wirkfaktor von 0,5 und in einem Wirkungsbereich von 200 m die Wirkzone II mit einem Wirkfaktor von 0,15 bei der Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung anzusetzen. Vorliegend liegen keine relevanten Biotope in der Wirkzone II des Vorhabens. Direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Biotop des Typs SEL (Wasserlinse-Schwimmdecke) in der Wirkzone I des Vorhabens.

Bio- toptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des beein- trächtigten Biototyps	Biotopwert des beein- trächtigten Biototyps	Wirk- faktor	EFÄ= Fläche [m <sup>2</sup> ] * Bio- topwert * Wirk- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent für Funk- tionsbeein- trächtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
SEL	730	6	0,5	730 * 6 * 0,5	2.190
<b>Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung:</b>					<b>2.190</b>

**Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Versiegelungen entstehen sowohl durch den angestrebten Bau von Wohngebäuden als auch durch Stellplätze und die dazugehörige verkehrliche Erschließung.

Dafür werden Vollversiegelungen im Umfang von bis zu 3.134 m<sup>2</sup> eingeplant. Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil- /Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	EFÄ= Teil- /Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
3.134	0,5	3.134 * 0,5	1.567
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>1.567</b>

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Bio- topbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeein- trächtigung	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktio- naler Kom- pensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
7.093		2.190		1.567	10.850
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>10.850</b>

**Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden vorliegend nicht umgesetzt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kom- pensationsmindernden Maß- nahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	korrigierter multifunktio- naler Kompensati- onsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
10.850		0	10.850
<b>korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:</b>			<b>10.850</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 10.850 m<sup>2</sup> EFÄ.

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 10.850 Flächenäquivalenten soll durch den Erwerb von zertifizierten Ökokontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vollständig kompensiert werden.**

## **11. Anhang**

<b>Anhang 01</b>	<i>Biotoptypenkartierung</i>
<b>Anhang 02</b>	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>
<b>Anhang 03</b>	<i>Lageplan</i>
<b>Anhang 04</b>	<i>Haustyp I</i>
<b>Anhang 05</b>	<i>Haustyp II</i>