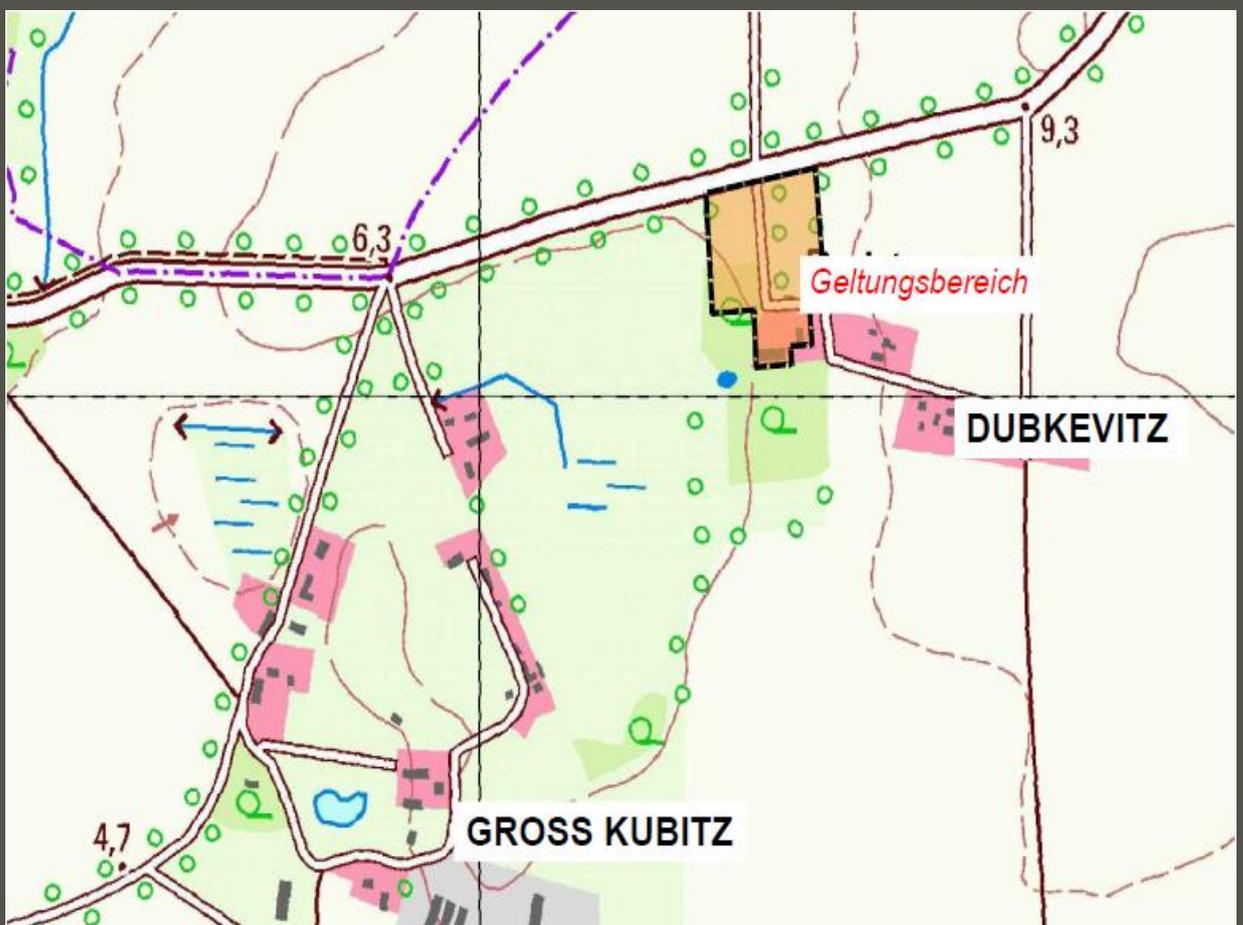


Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan Nr. 11  
„Gut Dubkevitz“



Begründung

Juni 2023

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.4	Örtliche Bauvorschriften	15
6.5	Umweltprüfung	16
6.6	Verkehr	17
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	18
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	19
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	20
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>21</b>
9.1	Baudenkmale	21
9.2	Bodendenkmale	21
<b>10.</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> als gesonderter Teil der Begründung	

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung am 13.07.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohngebiet Dubkevitz“ gefasst. Die Entwicklung eines Wohngebietes soll jedoch nicht weiterverfolgt werden. Die Gemeinde plant das Gutsareal einer touristischen Nutzung zu zuführen. Das Bebauungsplanverfahren soll nun unter dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Dubkevitz“ fortgeführt werden.

Für den Planungsraum ist unter Beachtung der kulturhistorischen und naturräumlichen Gegebenheiten eine Entwicklung des sanften Tourismus geplant. Das Plangebiet stellt neben der mittelalterlichen Kirche in Waase eine wichtige Sehenswürdigkeit der Gemeinde dar. Der Barocksaal des Gutshauses sowie die Parkanlage sollen zukünftig für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Es sind Führungen und Erläuterungen der Geschichte der Gutsanlage im Wandel der Zeit vom Mittelalter bis heute geplant. An geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes sollen Schau- und Erklärungstafeln zur Geschichte sowie zur Flora und Fauna des Gebietes aufgestellt werden.

Um Touristen die Möglichkeit des längeren Verweilens und das Entdecken der Natur und Sehenswürdigkeiten der Region Westrügen zu ermöglichen, soll über den Bebauungsplan, die Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben, Ferienhäusern und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer flexiblen Nutzung sowohl für das Wohnen als auch den Tourismus zuzuführen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung – KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **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 Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Frank Sauder vom 18.01.2016, Lagebezug: ETRS89(UTM) / Höhenbezug: DHHN92 (GPS)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 36 bis 38 teilweise sowie 39 (tlw.), 41, 42, 43 und 45 bis 51 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße RÜG 9 (Flurstück 82 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Osten durch Ackerflächen (Flurstück 44 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)
- im Süden durch die rückwärtig gelegene Parkanlage (Teilflächen der Flurstücke 36, 37 und 38 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Westen durch eine Gehölzfläche (Flurstück 52 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer 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 bestimmbar, 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 Gemeinde Ummanz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP M-V) vom 19. August 2010

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 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.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

**Ziel 4.1 (5) LEP M-V** In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nach-

weislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

**Ziel 4.7 (5) LEP M-V** In denkmalgeschützten Parkanlagen ist den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang vor anderen Ansprüchen einzuräumen.

In Anbindung an die Ortslage Dubkevitz soll der Planungsraum einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Der Planungsraum umfasst das Gutsareal des Gutes Dubkevitz. Die geplanten Erweiterungsabsichten schließen südlich an das Gutshaus sowie östlich an die Ortslage Dubkevitz an. Unbeeinträchtigte Freiräume werden nicht beansprucht.

Die denkmalgeschützte Parkanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Dementsprechend erfolgen zur Parkanlage keine Regelungen in der vorliegenden Planung.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

**Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V** Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Durch die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild und die historischen Gegebenheiten einpassen.

**Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP** Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

**Grundsatz 3.1.3 (11) RREP VP** Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Gesamtträumliche Entwicklung im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

**Grundsatz 4.6 (1) LEP M-V** Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

**Grundsatz 4.6 (2) LEP M-V** Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und

Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

**Grundsatz 4.6 (3) LEP M-V** Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

**Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V** In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

**Grundsatz 4.6 (5) LEP M-V** Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

**Grundsatz 4.7 (5) LEP M-V** Bedeutsame Kulturlandschaften sollen als Räume regionaler Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die durch vielfältige kulturhistorische, bauhistorische und gartenarchitektonische Landschaftsbildpotenziale geprägten historischen Kulturlandschaften. In diesen Räumen soll auf Belange des Denkmalschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße Rücksicht genommen werden.

**Grundsatz 4.1 (7) RREP VP** Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

**Grundsatz 4.2 (5) RREP VP** Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden.

**Grundsatz 4.2 (6) RREP VP** Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Touris-

mus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz wieder.

Im Gegensatz zur größeren Schwesterinsel Rügen ist Ummanz kein Tourismuszentrum. Hier ist eine touristische Erweiterung durch die Ansiedlung von Fremdenbeherbergungsbetrieben mit den entsprechenden vermarktungsfähigen Attraktionen wichtig, um die Insel Rügen zu entlasten.

Mit der vorliegenden Planung soll das kulturhistorische und naturräumliche Potenzial für den Tourismus genutzt werden.

Es sollen zum einen verschiedene vermarktungsfähige Attraktionen (Führungen, kulturelle Veranstaltungen) vor Ort geschaffen werden, zum anderen befinden sich bereits in der direkten Umgebung touristische Angebote, wie Erlebnis-Bauernhöfe, gastronomische Einrichtungen, Kunsthandwerk, Reiterhöfe, Fahrradverleihe und Wanderwege.

**Grundsatz 4.5 (3) LEP M-V** In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

**Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP** In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit und zukünftig auch auf Grund der baulichen Vorprägung und der verbleibenden Siedlungsreste nicht zu erwarten. Insofern erscheint die Planung unter Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft mit der Raumordnung vereinbar.

Mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 11.04.2018, vom 03.09.2020 und vom 02.05.2023 wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.

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 Gemeinde Ummanz verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Stand der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Dieser Flächennutzungsplan weist den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz eingeleitet.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das historisch belegte Gut Dubkevitz (siehe Abbildung 1). Einzelne Komponenten des Gutes sind fortwährend vorhanden. So befindet sich im Süden des Planungsraumes das vor 1776 erbaute Gutshaus mit Vorplatz. In den letzten Jahren wurde es denkmalgerecht und umfassend saniert. Der östliche Anbau an das Gutshaus wurde abgerissen, die Fundamente sind jedoch noch vorhanden.

Die rückwärtig gelegene Parkanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Der weitere Gebäudebestand umfasst mehrere kleinere Wirtschaftsgebäude.

Der nördliche, ehemalige Siedlungsbereich des Gutes Dubkevitz bestand im Jahr 1925 aus, zur Gemeindestraße Dubkevitz traufständig stehenden Gebäuden. Zusammen mit der straßenbegleitenden Lindenallee entstand eine Sichtachse zum Gutshaus hin.



Abbildung 1: Auszug aus dem Preußischen Urmesstischblatte von 1925

Heute stehen keine Gebäude mehr in diesem ehemaligen Siedlungsbereich. Die Fundamente sind jedoch teilweise noch vorzufinden. Der neue Siedlungsbereich hat sich östlich an das Gutshaus angrenzend entwickelt. Die Straße zum Gutshaus wurde aus diesem Grund erweitert und verläuft unregelmäßig an den Gebäuden der Gutsanlage vorbei.

Die historische Straße zum Gutshaus ist durch eine Allee eingefasst. Die ursprüngliche Alleeneinfassung (Lindenallee) ist lediglich in den ersten 3-4 Bäumen erkennbar. Über die Jahre wurden abgängige Linden teilweise durch Kastanien ersetzt. Vor allem in Richtung Gutshof handelt es sich jedoch um eine lückige Allee. Heute, wie damals ist das Areal östlich und westlich von einer Baumreihe eingefasst.

**Nationale und Europäische Schutzgebiete** befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens.

**Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Die nähere Umgebung ist größtenteils durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer touristischen Nutzung zuzuführen. Untergeordnet sollen auch Wohnnutzungen zulässig sein.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht vor, die Sichtachse zum Gutshaus freizuhalten. Aus diesem Grund wurden die an der Sichtachse geplanten Baufelder analog der historischen Vorlage (siehe Abbildung 1) mit einem ähnlichen Abstand vorgesehen, der sich in Richtung des zentralen Gutshauses für die folgenden Baufelder aufweitet. Um sicher zu stellen, dass die Bebauung innerhalb der Baufelder an der zur Sichtachse gelegenen Baugrenze anliegen, wurden diese Baugrenzen als Baulinien festgesetzt. Die Geschosshöhe innerhalb dieser Baufelder wurde auf ein Geschoss beschränkt. Mit der Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude traufständig zur Straße, wird das historische Konzept gewahrt und der Blick in Richtung Gutshaus gelenkt. Ebenso erfolgt die Festlegung der zulässigen Dachformen als Sattel- oder Krüppelwalmdach angelehnt an die typischen Baustile. Zusätzlich ist der für die Erhaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gutshaus wichtige Bereich laut § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Die Wiederherstellung des historischen Rondells ist ebenfalls Teil des städtebaulichen Konzepts.

Als maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) werden 10,00 m festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Die geplanten Gebäude sind, zum Erhalt des baukulturellen Ortsbildes mit festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° in naturroten bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen einzudecken. Die Verwendung von nichtglänzenden Engoben ist zulässig.

Die Einfassung durch die östliche und westliche Baumreihe soll nach historischem Vorbild erhalten bleiben. Im Barock waren Alleen und Baumreihen wichtige landschaftsgestaltende Elemente. Mit der Rebarockisierung des Gutshauses sollen diese für den Barock landschaftsgestaltenden Elemente wieder in den Mittelpunkt treten.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ummanz beschränken sich nicht auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ erforderlich. Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf die ehemaligen bebauten Bereiche des Gutes.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert festgelegt. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude in der Ortslage Dubkevitz ist die Zahl der Vollgeschosse (Z=I) begrenzt.

Unter Berücksichtigung bestehender denkmalrechtlicher Vorgaben sollen im Bereich des ehemaligen Anbaus des Gutshauses Entwicklungen ermöglicht werden.

Zusätzlich wird eine traufseitige Anordnung der Gebäude festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt. Eine Überschreitung ist nicht erforderlich.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. In dem festgesetzten Sondergebiet Tourismus (SO Tour) sind gleichberechtigt zulässig:
  - Ferienhäuser
  - Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
  - Wohngebäude mit Ferienwohnungen
  - Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.
2. Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
3. Für das festgesetzte Sondergebiet Tourismus (SO Tour) ist das gering verschmutzte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB entstehungsnah einer dezentralen Versickerung zuzuführen.

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

Die bestehenden Gehölzstrukturen zur Eingrünung und zur Wahrung des historischen Charakters des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Abgängige Bäume sind auf Basis der gängigen Rechtslage zu ersetzen.

*Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:*

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihe zu entwickeln.
2. Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nicht vor dem 1. September eines Jahres.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Dächer sind in Anlehnung an das Gutshaus sowie die Gebäude der Ortslage Dubkevitz mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° zu errichten.

1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Dächer von Gebäuden als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit ausschließlich festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° in naturroten bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen zulässig. Nichtglänzende Engobe ist zulässig.
2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 10,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
3. Außenwände von Gebäuden sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk naturrot bis rotbraun oder als Fachwerk mit naturrot bis rotbrauner Gefachausmauerung zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbtönen weiß, braun und schwarz gestrichen werden. Zulässig sind auch geputzte Außenwände von Gebäuden. Die Fassaden sind in diesem Fall mit einem Feinputz (Körnung max. 3mm) in gedeckten weißen oder roten (schwedenrot) Farbtönen zu errichten. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete Fassadenholzverschalungen in holznatur oder roten (schwedenrot) Farbtönen zulässig.

4. Türen und Fenster sind nur aus Holz oder Aluminium in dunklem oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen. Die Verglasungen sind ohne Oberflächenwölbungen oder Verspiegelungen zu errichten.

## **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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Gebäuden.

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt, auf den Flächen findet eine regelmäßige Mahd statt und es werden keine Gehölze beseitigt. Die Gehölze stehen somit weiterhin als Habitat zur Verfügung.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.

2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

## **6.6 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Dubkevitz“ vorhanden. Die Erschließung des Gebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet.

## **7. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Mit Stellungnahme vom 20.02. und 07.03.2023 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bestätigt, dass aufgrund der Entfernungen zur südwestlich gelegenen Legehennenanlage alle Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

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

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht ausreichend durch die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann aber für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert werden.

Die Ortslage Dubkevitz ist an die öffentliche Einrichtung der Kläranlage Gingst angeschlossen. Die im Bereich der Gemeindestraße liegende Abwasserdruckleitung ist keine betriebsfertige Anlage i.S. § 3 Abs. 3 Abwasseranschlusssatzung zur Erschließung der ausgewiesenen Baufelder. Alle hierfür erforderlichen Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technischen und rechtlichen relevanten Vorschriften nach erstellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Nieder-

schlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, werden Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplanverfahren unter Beachtung des § 9 BauGB geregelt.

Sofern der Bebauungsplan entsprechende Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthält, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Aufgrund der Größe des in Rede stehenden Bebauungsplanes und der zur Verfügung stehenden, nichtbefestigten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist es zweckmäßig, die Festsetzung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan mit der getroffenen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### **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.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen. Entsprechende Wendemöglichkeiten bestehen auf dem Gelände.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere 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 Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Das Gutshaus Dubkevitz, die Zufahrtsstraße mit Pflasterung sowie das Transformatorienhaus liegen innerhalb des Planungsraumes und sind als Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten. Ebenso zu behandeln sind die seitlichen Alleen im Vorgelände und die straßenbegleitende Allee sowie der teilweise im Geltungsbereich liegende Gutspark.

Das Gutshaus ist von zwei baulichen Entwicklungsstufen nachhaltig geprägt. Merkmale der ersten Bauphase, des Barocks, sind die Symmetrie mit einem mittigen Risalit, der gesprengte Giebel über dem Haupteingang, die plastisch gemauerten Gliederungselemente der Fassade, die Kreuzstockfenster sowie der Kalkputz.

In den 1870er Jahren, der Gründerzeit, wurden das Drempelgeschoss, das Satteldach und die baufeste Ausstattung im Inneren eingebaut. 2010 erhielt das Gutshaus einen neuen Eigentümer und das barocke Erscheinungsbild wurde wiederhergestellt. Mit Stellungnahme vom 13.03.2023 hat der Landkreis Vorpommern-Rügen ergänzende Hinweise zu den Verläufen der Abgrenzungen der vorhandenen Denkmäler im Plangebiet übermittelt (siehe Abbildung 2).

Dementsprechend wurden die Grenzen des betroffenen Baudenkmals „Gutsanlage mit Gutshaus, Trafohaus, Gutspark, seitlichen Alleen im Vorgelände sowie Zufahrtsstraße mit Pflasterung und Allee“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit der laufenden Nummer 00214 redaktionell berichtigt. Darüber hinaus sind die seitlichen Alleen in der Planzeichnung als Denkmale gekennzeichnet worden.

### 9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 329) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.



Abbildung 2: Auszug aus Stellungnahme des LK VR vom 13.03.2023

## 10. Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde, Genehmigungsbehörde.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	25.367 m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	14.225 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	7.794 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	748 m <sup>2</sup>
Versiegelungen Bestand:	505 m <sup>2</sup>
Neuversiegelungen:	2.095 m <sup>2</sup>

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „artenarmen Zierrasen“ (PER) ist 0.

Ruderalflur (RHU) hat eine Wertstufe von 2.

Biotopwert PER:	<b>1,0</b>
Biotopwert RHU:	<b>3,0</b>

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

### 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.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
PER	948	1	0,75	948 * 1 * 0,75	711
RHU	1.147	3	0,75	1.147 * 3 * 0,75	2.581
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					2.652

### Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Um die Verdichtung des baulichen Bestandes zu ermöglichen, ist die Versiegelung von Flächen notwendig. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

versiegelte Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Teilversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
2.095 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 2.095 * 0,5	1.048
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			1.048

### Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.652		0		1.048	3.700
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs</b>					3.700

<b>m<sup>2</sup> EFÄ:</b>	
---------------------------	--

**Zu 4. Kompensation des Eingriffes**

Der Kompensationsbedarf von 3.700 Kompensationsflächenäquivalenten wird über Ökokontomaßnahmen des Flächenpools von Wersebe Lüßvitz-Unrow (NPA VP-001) im Bereich der Flur 8, Gemarkung Unrow kompensiert.