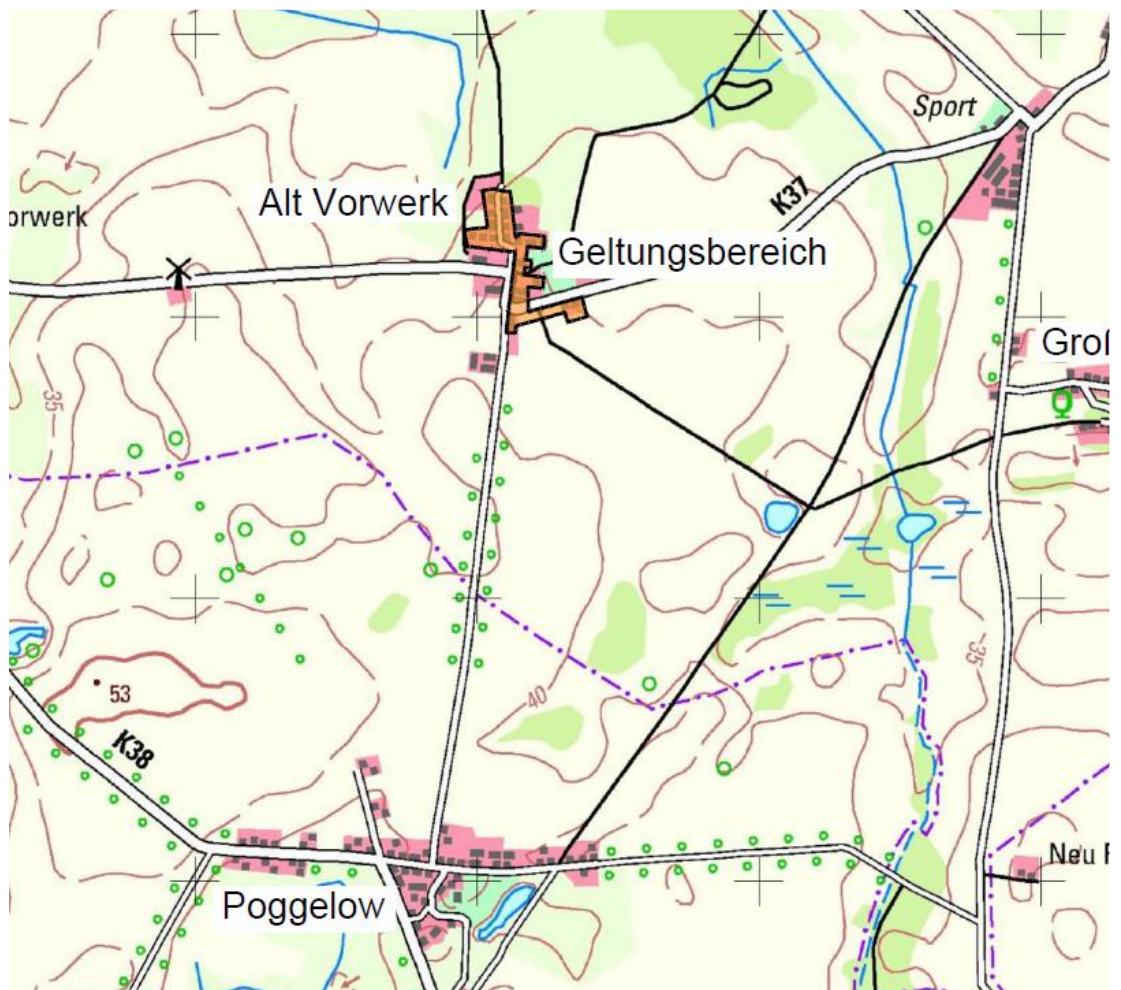


Satzung der Gemeinde Walkendorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Vorwerk im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
3. AUSGANGSSITUATION	6
3.1 Charakter des Planungsraumes	6
4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....	12
4.1 Städtebauliches Konzept	12
4.2 Bauliche Nutzung	13
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.4 Bodenschutz.....	17
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	18
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Walkendorf beabsichtigt, für den Ortsteil Alt Vorwerk eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufzustellen. Ziel der Planung ist die eindeutige Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung der Ortslage. Hierdurch sollen bestehende Unklarheiten hinsichtlich der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich beseitigt und eine verlässliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben geschaffen werden.

Im Rahmen der Satzung wird der vorhandene Siedlungsbestand zunächst durch die Klarstellungssatzung planungsrechtlich eindeutig abgegrenzt. Ergänzend werden im südlichen Bereich der Ortslage einzelne, unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Ergänzungsflächen dienen der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs und ermöglichen die Entwicklung von etwa vier zusätzlichen Bauplätzen. Die Flächen schließen an die vorhandene Bebauung und Erschließung an und stellen eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage dar.

Mit der Einbeziehung der Flächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die vorhandenen Entwicklungspotenziale innerhalb des Ortsteils zu nutzen und eine bedarfsgerechte, ortsverträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf räumlich geeignete Bereiche konzentriert, sodass eine ungeordnete Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich vermieden wird. Die zukünftige Bebauung hat sich an der vorhandenen Ortsstruktur zu orientieren und in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entspricht den Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die eindeutige Festlegung der Ortslage werden die Voraussetzungen für eine rechtssichere Anwendung des § 34 BauGB geschaffen und zugleich die langfristige Entwicklung des Ortsteils Alt Vorwerk in geordnete Bahnen gelenkt.

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB verlangt § 34 Abs. 5 BauGB, dass bestimmte städtebauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Diese werden im Folgenden für das Vorhaben der Gemeinde Alt Vorwerk detailliert geprüft und bestätigt:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit der Klarstellungssatzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Vorwerk eindeutig festgelegt. Dadurch werden bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich beseitigt und eine rechtssichere Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben geschaffen. Dies trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer einheitlichen Anwendung der Vorschriften des § 34 BauGB bei.

Ergänzend werden im südlichen Bereich der Ortslage einzelne, unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbestand angrenzende Flächen in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungsflächen schließen räumlich an die vorhandene Bebauung an und können über die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen angebunden werden. Sie stellen keine eigenständigen Siedlungsansätze im Außenbereich dar, sondern dienen der städtebaulich sinnvollen Abrundung und Arrondierung der Ortslage.

Durch die Einbeziehung der Flächen wird die Entwicklung von etwa vier zusätzlichen Baugrundstücken ermöglicht. Hierdurch kann der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden, ohne dass neue Siedlungsschwerpunkte im Außenbereich entstehen. Die bauliche Entwicklung wird vielmehr auf Flächen gelenkt, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges für eine Bebauung geeignet sind.

Die Satzung unterstützt damit die Nutzung vorhandener Infrastruktur und stärkt die vorhandene Ortsstruktur. Gleichzeitig wird eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich vermieden. Die Planung trägt somit zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung des Ortsteils Alt Vorwerk bei und steht im Einklang mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Mit der Satzung erfolgt lediglich die planungsrechtliche Klarstellung der Ortslage sowie die Einbeziehung einzelner, an den Siedlungszusammenhang angrenzender Ergänzungsflächen. Die Planung dient der Schaffung von Baurechten für eine begrenzte Anzahl von Wohnbaugrundstücken innerhalb einer bestehenden Ortslage. Großflächige bauliche Entwicklungen oder Vorhaben, die den Tatbeständen der Anlage 1 zum UVPG unterfallen, werden weder vorbereitet noch ermöglicht.

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen umfassen lediglich einen Teilbereich am südlichen Ortsrand und ermöglichen eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung sind keine Vorhaben zu erwarten, die UVP-pflichtig wären.

Etwaige spätere Bauvorhaben werden im Rahmen der jeweils erforderlichen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren beurteilt. Sofern im Einzelfall besondere Prüfpflichten bestehen sollten, sind diese auf der Ebene des konkreten Vorhabens zu behandeln. Die vorliegende Satzung selbst begründet jedoch keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben.

3. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten und keine Pflichten nach § 50 BImSchG

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Planung beschränkt sich auf die Klarstellung der vorhandenen Ortslage sowie die Einbeziehung von Arrondierungsflächen am südlichen Ortsrand. Die geplante Entwicklung umfasst lediglich eine begrenzte Anzahl zusätzlicher Wohnbaugrundstücke innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung sowie der fehlenden Wirkpfade zu europäischen Schutzgebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden durch die Satzung keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Anforderungen nach § 50 BImSchG auslösen würden. Es werden weder Standorte für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen festgelegt noch Nutzungskonflikte zwischen erheblich emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen.

Die geplante Entwicklung beschränkt sich vielmehr auf eine ortsübliche Wohnnutzung in direktem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbestand. Eine planerische Konfliktbewältigung im Sinne des § 50 BImSchG ist daher nicht erforderlich. Etwaige immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen nachgelagerter Genehmigungs- und Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt oder Anforderungen des § 50 BImSchG berührt werden.

Weitere Hinweise

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da durch die Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts sowie von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.05.2026
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Walkendorf** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ortsteil Alt Vorwerk befindet sich südöstlich der Ortslage Walkendorf im Gemeindegebiet der Gemeinde Walkendorf. Die Ortslage ist überwiegend dörflich geprägt und weist einen Bestand aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie zugehörigen Wirtschaftsgebäuden auf. Eine besondere ortsbildprägende Funktion kommt dem historischen Gutshaus zu, das gegenwärtig für touristische Zwecke mit Hotelbetrieb genutzt wird.

Die Umgebung des Ortsteils wird überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Südlich, östlich und westlich der Ortslage schließen Ackerflächen an, während nördlich überwiegend Grünlandflächen vorzufinden sind. Die Ortslage bildet damit einen deutlich erkennbaren Siedlungskörper innerhalb der agrarisch geprägten Landschaft.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst neben der bestehenden Ortslage auch die im südlichen Bereich vorgesehenen Ergänzungsflächen. Diese werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und weisen Bodenwertzahlen von etwa 46 bis 48 Bodenpunkten auf. Die Flächen schließen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und stellen eine Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Innerhalb der Ergänzungsflächen befinden sich keine Gewässer und keine gesetzlich geschützten Biotope.

Insgesamt ist der Planungsraum durch den Übergang zwischen der dörflich geprägten Ortslage Alt Vorwerk und der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft gekennzeichnet. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen stehen in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und dienen der Weiterentwicklung der Ortslage unter Nutzung vorhandener Siedlungs- und Erschließungsstrukturen.



Abbildung 1: Ansicht Ergänzungsbereich (Quelle: Google Street View)



Abbildung 2: Luftbild von der Ortslage Alt Vorwerk, Quelle - GAIA-MV (geoportal-mv.de)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich für die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind insbesondere die Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)

Die Gesamtkarte des LEP M-V sowie die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR weisen den Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus. In Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft ist den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung bei raumbedeutsamen Planungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Zielsetzung. Zwar werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die Einbeziehung erfolgt jedoch ausschließlich zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage Alt Vorwerk. Die Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbestand an und dienen der Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird nicht vorbereitet.

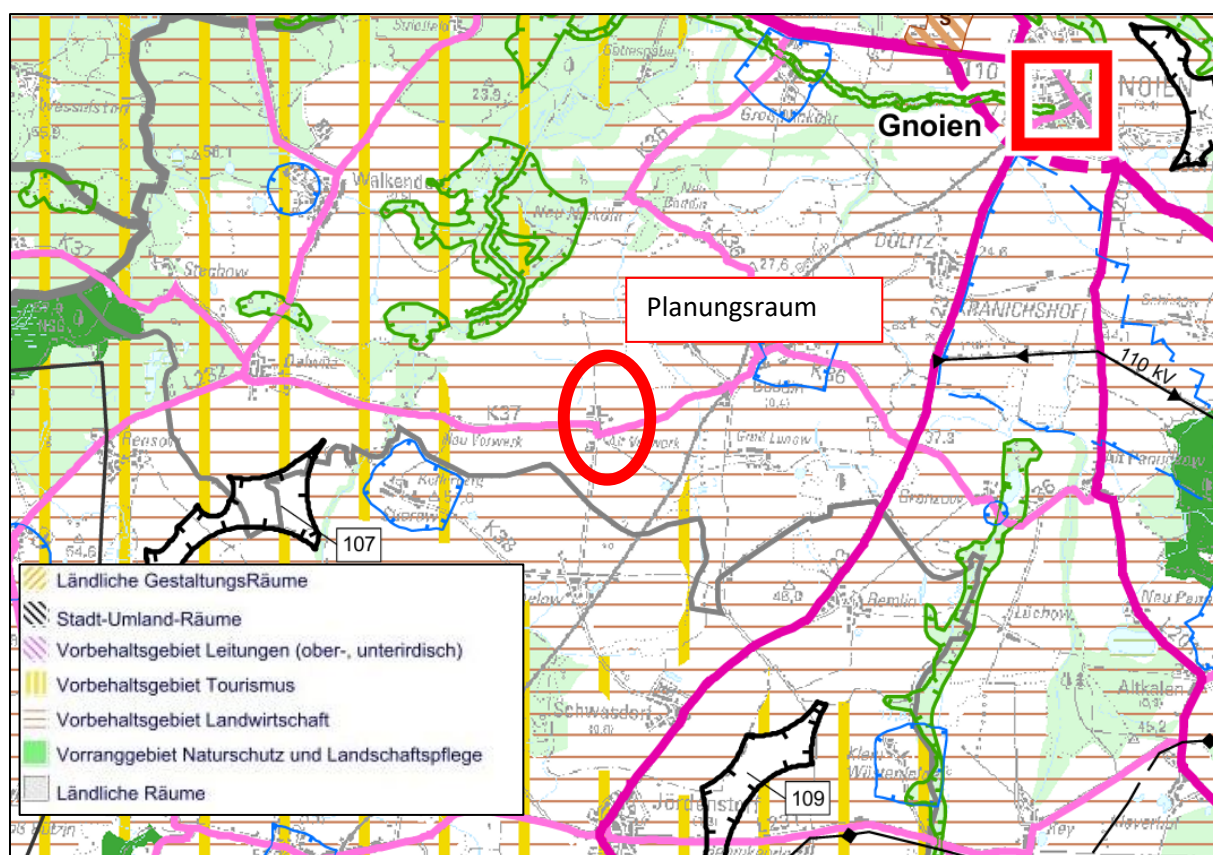


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP MMR

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.1 (1) soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert werden. Gleichzeitig ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf bestehende Siedlungsstrukturen auszurichten. Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Satzung entsprochen. Die Planung dient nicht der Entwicklung eines neuen Siedlungsstandortes, sondern der Arrondierung und Weiterentwicklung einer bereits vorhandenen Ortslage. Die neuen Bauflächen entstehen in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Siedlungszusammenhang und nutzen die vorhandenen Erschließungsstrukturen.

Die Gemeinde Walkendorf verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Nach den Vorgaben des LEP M-V und des RREP MMR ist die Wohnbauflächenentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken. Mit der geplanten Entwicklung von etwa vier Baugrundstücken wird kein über den örtlichen Bedarf hinausgehender Wohnbaustandort geschaffen. Vielmehr soll die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde bedient und die langfristige Entwicklung des Ortsteils Alt Vorwerk unterstützt werden.

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.1 (5) sind die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig auszuschöpfen. Die Gemeinde hat die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage geprüft. Aufgrund der begrenzten innerörtlichen Flächenpotenziale stehen keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den bestehenden Bedarf vollständig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestandes abzudecken. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und stellen daher eine städtebaulich sinnvolle Fortentwicklung der Ortslage dar.

Den Vorgaben des LEP M-V Programmsatzes Z 4.1 (6), wonach die Zersiedlung der Landschaft, bandartige Siedlungsentwicklungen und die Verfestigung von Splittersiedlungen zu vermeiden sind, wird ebenfalls Rechnung getragen. Die Ergänzungsflächen konzentrieren sich auf einen zusammenhängenden Bereich am südlichen Ortsrand von Alt Vorwerk. Es erfolgt keine streifenförmige Entwicklung entlang von Verkehrswegen und keine Ausdehnung der Bebauung in voneinander getrennte Teilbereiche. Vielmehr entsteht ein klar abgegrenzter Ortsrand, der die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Die Planung führt weder zur Entstehung eines neuen Siedlungssplitters noch zur Verfestigung vorhandener Splitterstrukturen.

Auch die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock werden berücksichtigt. Die Satzung dient der räumlich gebündelten Weiterentwicklung der vorhandenen Ortslage und lenkt die bauliche Entwicklung auf einen bereits durch Siedlungsnutzungen geprägten Bereich. Durch die unmittelbare Anbindung an den vorhandenen Gebäudebestand wird eine kompakte Siedlungsentwicklung gefördert und eine ungeordnete Inanspruchnahme des Außenbereiches vermieden.

Bei den für die Ergänzung vorgesehenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerstandorte mit Bodenwertzahlen von etwa 46 bis 48 Bodenpunkten. Die Böden erreichen damit nicht die Schwelle von 50 Bodenpunkten, für die das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des Programmsatzes Z 4.5 (2) einen besonderen Schutz vorsieht. Eine Umwandlung besonders ertragreicher landwirtschaftlicher Böden wird durch die Planung somit nicht vorbereitet.

Insgesamt entspricht die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den raumordnerischen Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock. Die Planung ermöglicht eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Ortslage Alt Vorwerk, nutzt die vorhandenen Siedlungsstrukturen und vermeidet zugleich eine ungeordnete Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich.

Wohnraumbedarf und Eigenbedarfsentwicklung

Die Gemeinde Walkendorf verfügt trotz weitgehend stabiler Einwohnerzahlen über einen anhaltenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Die geplante Entwicklung von etwa vier Baugrundstücken innerhalb der Ortslage Alt Vorwerk dient der Deckung des kommunalen Eigenbedarfs und steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Walkendorf zeigt für den Zeitraum von 2014 bis 2024 insgesamt eine weitgehend konstante Bevölkerungszahl. Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern lebten im Jahr 2014 insgesamt 936 Einwohner in den Gemeinden Walkendorf, Boddin und Lübburg. Nach der Gemeindefusion zum 01.01.2019 weist die Gesamtgemeinde Walkendorf für das Jahr 2024 eine Einwohnerzahl von 922 Einwohnern auf. Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist somit lediglich ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang festzustellen. Gleichzeitig zeigen die letzten Jahre eine Stabilisierung beziehungsweise leichte Zunahme der Einwohnerzahl. So stieg die Bevölkerung von 893 Einwohnern im Jahr 2021 auf 922 Einwohner im Jahr 2024 an.

Eine Beurteilung des Wohnraumbedarfs allein anhand der Einwohnerentwicklung greift jedoch zu kurz. Maßgeblich ist vielmehr die Entwicklung der Haushalte sowie der Wohnflächenansprüche der Bevölkerung. Während die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2014 bis 2024 nur geringfügig zurückgegangen ist, hat sich die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche je Einwohner deutlich erhöht. Standen im Jahr 2014 pro Einwohner noch durchschnittlich 49,2 m² Wohnfläche zur Verfügung, waren es im Jahr 2024 bereits 53,0 m². Diese Entwicklung entspricht dem bundesweiten und landesweiten Trend zu steigenden Wohnflächenansprüchen. Ursachen hierfür sind insbesondere die Zunahme kleiner Haushalte, ein steigender Anteil älterer Menschen sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten.

Gleichzeitig verringerte sich der Wohnungsbestand innerhalb der Gemeinde. Während im Jahr 2014 insgesamt 540 Wohnungen zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2024 lediglich noch 527 Wohnungen. Dem Rückgang des Wohnungsbestandes steht somit ein gestiegener Wohnflächenbedarf je Einwohner gegenüber. Dies verdeutlicht, dass die Versorgung mit Wohnraum nicht allein anhand der Bevölkerungsentwicklung beurteilt werden kann.

Darüber hinaus besteht in ländlich geprägten Gemeinden wie Walkendorf regelmäßig ein Bedarf, Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung bereitzuhalten. Hierzu zählen insbesondere junge Familien, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde behalten möchten. Werden hierfür keine geeigneten Bauflächen bereitgestellt, besteht die Gefahr, dass diese Bevölkerungsgruppen in andere Gemeinden abwandern. Dies würde langfristig die demographische Stabilität der Gemeinde sowie die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beeinträchtigen.

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen in Alt Vorwerk ermöglichen die Entwicklung von etwa vier zusätzlichen Baugrundstücken. Gemessen an der Gesamtgröße der Gemeinde sowie an der Einwohnerentwicklung handelt es sich hierbei um eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes. Eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklung wird nicht vorbereitet. Vielmehr soll die Nachfrage nach einzelnen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Gemeinde gedeckt werden.

Zugleich erfolgt die Entwicklung unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können genutzt und die bestehende Ortsstruktur sinnvoll ergänzt werden. Die Planung dient daher nicht der Schaffung eines neuen Siedlungsschwerpunktes, sondern der bedarfsgerechten Weiterentwicklung eines vorhandenen Ortsteils.

Insgesamt kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die geplante Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Eigenbedarfs erforderlich ist. Der anhaltende Trend zu steigenden Wohnflächenansprüchen, die Verringerung des Wohnungsbestandes, die Stabilisierung der Einwohnerzahlen sowie die Notwendigkeit, ortsansässigen Einwohnern und nachfolgenden Generationen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde anzubieten, begründen einen nachvollziehbaren Wohnraumbedarf. Mit der Schaffung von etwa vier Baugrundstücken erfolgt eine maßvolle und dem Eigenbedarf entsprechende Siedlungsentwicklung, die den Zielsetzungen der Raumordnung und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Walkendorf entspricht.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Alt Vorwerk verfolgt das Ziel, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eindeutig festzulegen und die Ortslage durch die Einbeziehung geeigneter Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB maßvoll weiterzuentwickeln. Hierdurch sollen bestehende Unsicherheiten bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich beseitigt sowie die Voraussetzungen für eine geordnete und eigenbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Grundlage hierfür ist die tatsächlich vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Alt Vorwerk sowie der nachgewiesene Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde.

Das städtebauliche Grundkonzept basiert auf der Weiterentwicklung der vorhandenen Ortslage durch eine räumlich gebündelte Ergänzung am südlichen Ortsrand. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ermöglichen die Entwicklung von etwa vier zusätzlichen Baugrundstücken. Durch die Lage im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper wird die bestehende Ortsstruktur sinnvoll fortgeführt und zugleich ein klar definierter Ortsrand erhalten.

Die Ergänzungsflächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und weisen aufgrund ihrer Lage sowie ihrer Anbindung an die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf. Neue, von der Ortslage abgesetzte Siedlungsansätze werden nicht geschaffen. Vielmehr erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Bebauung innerhalb eines zusammenhängenden Entwicklungsbereiches. Hierdurch wird die vorhandene Siedlungsstruktur gestärkt und zugleich eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich vermieden.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes erfolgte zudem unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie möglicher Nutzungskonflikte. In den Geltungsbereich wurden ausschließlich Flächen einbezogen, die sich aufgrund ihrer Lage, ihrer Anbindung an die bestehende Ortslage und ihrer Eignung für eine wohnbauliche Nutzung für eine Entwicklung anbieten. Demgegenüber wurden einzelne Bereiche bewusst nicht in die Ergänzungsflächen aufgenommen. Dies betrifft insbesondere Flächen im unmittelbaren Umfeld bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstätten und Wirtschaftsgebäude, die weiterhin intensiv genutzt werden. Durch den Verzicht auf eine Einbeziehung dieser Bereiche sollen potenzielle Konflikte zwischen Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere durch Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen sowie betriebsbedingte Verkehre, vermieden werden.

Gleichzeitig wird hierdurch die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe gewahrt. Die gewählten Grenzen orientieren sich somit nicht nur an der vorhandenen Siedlungsstruktur, sondern auch an dem Ziel, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft sicherzustellen und die ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Nutzungen dauerhaft zu erhalten.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich am kommunalen Eigenbedarf und trägt den demographischen und wohnungsmarktbezogenen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde Rechnung. Trotz weitgehend stabiler Einwohnerzahlen besteht aufgrund gestiegener Wohnflächenansprüche, des rückläufigen Wohnungsbestandes sowie der Nachfrage nach Baugrundstücken ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Die geplante Entwicklung dient daher ausdrücklich der Deckung örtlicher Wohnbedürfnisse und nicht der Schaffung eines überörtlichen Wohnstandortes.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt darüber hinaus die Belange der Landwirtschaft. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen weisen Bodenwertzahlen von etwa 46 bis 48 Bodenpunkten auf und erreichen damit nicht die Schwelle besonders schutzwürdiger landwirtschaftlicher Böden gemäß den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms.

Die Inanspruchnahme erfolgt zudem in einem Umfang, der dem örtlichen Bedarf entspricht und die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt gewährleistet das Konzept eine geordnete und nachvollziehbare Weiterentwicklung der Ortslage Alt Vorwerk. Die Satzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Sinne des kommunalen Eigenbedarfs, stärkt die vorhandene Ortsstruktur und verhindert gleichzeitig eine ungeordnete Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Damit wird eine langfristig tragfähige und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Ortsteils sichergestellt.

4.2 Bauliche Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung oder zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Ebenso wird auf die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

Die Satzung verfolgt das Ziel, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Vorwerk klarzustellen und ergänzend einzelne, an die bestehende Ortslage angrenzende Flächen in den Innenbereich einzubeziehen. Die städtebauliche Zielsetzung besteht dabei nicht in der Schaffung eines eigenständigen Baugebietes mit detaillierten planungsrechtlichen Vorgaben, sondern in der maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Ortslage unter Anwendung der Regelungen des § 34 BauGB.

Für die innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Grundstücke ist die Zulässigkeit künftiger Vorhaben daher weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die vorhandene Ortslage Alt Vorwerk weist bereits eine gewachsene und klar erkennbare Siedlungsstruktur auf, die durch Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen, Wirtschaftsgebäude sowie das ortsbildprägende Gutshaus geprägt wird. Für die Einordnung künftiger Bauvorhaben steht somit ein ausreichender Einfüguungsmaßstab zur Verfügung.

Die Gemeinde sieht daher keine städtebauliche Erforderlichkeit, die zulässige Nutzung oder das zulässige Maß der Bebauung durch zusätzliche Festsetzungen näher zu regeln. Vielmehr ermöglicht die Anwendung des § 34 BauGB eine angemessene Berücksichtigung der jeweils konkreten örtlichen Situation und gewährleistet, dass sich neue Vorhaben an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Flexibilität für zukünftige Bauherren erhalten, ohne dass die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

Auch die Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage an und werden von den prägenden Strukturen des Ortsteils beeinflusst. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass sich zukünftige Vorhaben auch in diesen Bereichen auf Grundlage des § 34 BauGB verträglich in das Ortsbild einfügen werden. Zusätzliche Festsetzungen zum Maß oder zur Art der baulichen Nutzung sind hierfür nicht erforderlich.

Auf die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften wird ebenfalls bewusst verzichtet. Alt Vorwerk besitzt eine historisch gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur, die sich durch unterschiedliche Gebäudeformen, Dachgestaltungen und Materialien auszeichnet. Gerade diese Vielfalt ist Ausdruck der natürlichen Entwicklung des Ortsteils und trägt zu seinem Charakter bei. Städtebauliche Missstände oder gestalterische Fehlentwicklungen, die den Erlass gesonderter Gestaltungsvorschriften erforderlich machen würden, sind nicht erkennbar.

Darüber hinaus würde die Einführung gestalterischer Vorgaben die Zielsetzung der Satzung überschreiten. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient vorrangig der Abgrenzung des Innenbereichs sowie der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs. Eine weitergehende gestalterische Steuerung ist hierfür weder erforderlich noch sachgerecht.

Aus Sicht der Gemeinde gewährleistet die Beurteilung zukünftiger Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden ortsbildprägenden Strukturen eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Zusätzliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung oder örtliche Bauvorschriften würden keinen erkennbaren städtebaulichen Mehrwert schaffen und könnten die bauliche Entwicklung unnötig einschränken. Die Gemeinde beschränkt sich daher bewusst auf die für die Steuerung der Ortsentwicklung erforderlichen Regelungen und wahrt den Grundsatz einer schlanken, auf das notwendige Maß begrenzten Planung.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Anforderungen des Bodenschutzes berücksichtigt und in die städtebauliche Abwägung eingestellt. Zwar werden durch die Satzung keine konkreten Bauvorhaben festgesetzt und keine detaillierten Regelungen zur künftigen Bebauung getroffen, jedoch schafft die Einbeziehung bislang unbebauter Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere bauliche Nutzung. Die hierdurch potenziell entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher bereits auf Ebene der Satzung zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen werden gegenwärtig überwiegend ackerbaulich genutzt und weisen nur eine begrenzte naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Innerhalb der Einbeziehungsflächen befinden sich keine Gewässer, keine gesetzlich geschützten Biotope und keine sonstigen besonders wertvollen Landschaftsbestandteile.

Die Auswahl der Ergänzungsflächen erfolgte unter Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes. Die Flächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage an und ermöglichen eine räumlich konzentrierte Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches. Dadurch wird die Inanspruchnahme bislang unzerschnittener Landschaftsräume auf das notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig kann auf bereits vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden, wodurch zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen weitgehend vermieden werden.

Die geplante Entwicklung ermöglicht die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs. Die Erweiterung erfolgt in einem zusammenhängenden Bereich am südlichen Ortsrand und führt zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Ortslage. Eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich oder die Entstehung neuer Siedlungssplitter wird hierdurch vermieden.

Mit der zukünftigen Bebauung der Ergänzungsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Insbesondere ist mit einer teilweisen Versiegelung von Böden und dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu rechnen. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ermittelt und bewertet. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme geeigneter Ökokontomaßnahmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig erhalten bleibt.

Insgesamt ermöglicht die Satzung eine an die bestehende Ortslage angebundene und städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen. Durch die Auswahl konfliktarmer Standorte, die Bündelung der baulichen Entwicklung am bestehenden Ortsrand sowie die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt. Die Planung trägt damit zu einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Ortsteils Alt Vorwerk bei und steht den umweltbezogenen Anforderungen des Baugesetzbuches nicht entgegen.

4.4 Bodenschutz

Bei Erdaufschlüssen auftretende Anzeichen schädlicher Bodenveränderungen (z. B. auffälliger Geruch, ungewöhnliche Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten oder Reste früherer Ablagerungen) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Gemäß §4 Abs.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere sind Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden. Das Bodengefüge ist möglichst zu erhalten und der Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie der einschlägigen landesrechtlichen Regelungen, zu entsorgen.

Soweit im Zuge der Bauausführung Bodenmaterial auf dem Grundstück umgelagert, auf- oder eingebracht wird, sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Dabei sind die standorttypischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

5. Auswirkung der Planung

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Alt Vorwerk führt insgesamt zu überschaubaren und nachvollziehbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Ortslage. Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eindeutig festgelegt und zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung der Ortslage geschaffen. Die Planung dient damit vorrangig der rechtssicheren Abgrenzung von Innen- und Außenbereich sowie der Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs.

Durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen am südlichen Ortsrand werden Flächen in den Innenbereich einbezogen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen und in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Ortslage stehen. Die Satzung schafft hiermit die Voraussetzung, dass spätere Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt werden können. Die konkrete Zulässigkeit einzelner Vorhaben ergibt sich jedoch erst im Rahmen nachfolgender Genehmigungs- und Zulassungsverfahren. Die Satzung selbst begründet kein unmittelbares Baurecht für bestimmte Vorhaben und ersetzt keine Baugenehmigung. Vielmehr ist für jedes Bauvorhaben gesondert nachzuweisen, dass es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf eine räumlich gebündelte Erweiterung der Ortslage. Durch die Entwicklung von etwa vier zusätzlichen Baugrundstücken wird der vorhandene Siedlungsbereich arrondiert und sinnvoll ergänzt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung oder die Entstehung neuer Splittersiedlungen wird nicht vorbereitet. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich vielmehr auf einen zusammenhängenden Bereich, der unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand angrenzt. Dadurch bleibt die Ortsstruktur klar erkennbar und der Übergang zur umgebenden Landschaft weiterhin eindeutig ablesbar.

Die Satzung trägt zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs bei und schafft Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Gemeinde. Die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen erfolgt dabei in einem Umfang, der dem kommunalen Eigenbedarf entspricht. Eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung wird nicht vorbereitet.

Mit der künftigen Bebauung der Ergänzungsflächen gehen Veränderungen von Natur und Landschaft einher. Insbesondere ist von zusätzlichen Bodenversiegelungen sowie dem Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen auszugehen. Die betroffenen Flächen werden derzeit jedoch überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt und weisen keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Innerhalb der Ergänzungsflächen befinden sich keine Gewässer und keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig erhalten bleibt.

Weitere fachrechtliche Anforderungen bleiben von der Satzung unberührt. Insbesondere sind die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes, des Wasserrechts, des Denkmalschutzes sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften auch künftig im Rahmen konkreter Bauvorhaben zu beachten. Die Satzung schafft hierfür keine Ausnahmen und ersetzt keine erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen.

Insgesamt sind durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung ermöglicht eine geordnete, bedarfsgerechte und an die bestehende Ortslage angebundene Entwicklung des Ortsteils Alt Vorwerk. Gleichzeitig werden die Ziele einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, einer klaren Abgrenzung von Innen- und Außenbereich sowie einer nachhaltigen Ortsentwicklung berücksichtigt. Die Satzung schafft damit eine verlässliche Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

(A) Flächenbilanz:

Ergänzungsflächen (Flurstücke 9, 10, 11, 13, Flur 2, Gemarkung Alt Vorwerk)	5.311	m²
--	--------------	----------------------

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus der Wertstufe abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert ACS (4.684 m²): 1

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen > 625 m beträgt der Lagefaktor 1,25.

Als Störquellen sind die Siedlung und die Gemeindestraße anzusehen.

Der Lagefaktor liegt aufgrund des geringen Abstands und der vorherrschenden Vorprägung bei 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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Die Ergänzungsflächen sind als intensiv genutzter Acker einzustufen. Diese Bereiche sind durch eine regelmäßige landwirtschaftliche Nutzung geprägt, weisen eine weitgehend homogene Vegetationsstruktur auf und sind durch Bodenbearbeitung, Düngung sowie den Anbau von Nutzpflanzen gekennzeichnet. Naturnahe Strukturen oder eine differenzierte Artenzusammensetzung sind hier nicht ausgeprägt.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m ² EFÄ]
12.1.1 Sandacker (ACS)	5.311	1	0,75	5.311 * 1 * 0,75	3.984
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					3.984

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Wohnbebauung generell nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die bestehenden Zuwegungen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, sodass im Zuge der Erschließung keine weiteren Versiegelungen zu erwarten sind.

Für die überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert. Diese ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit einer offenen, dörflich geprägten Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund wird in Anlehnung an die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerte eine Grundflächenzahl von 0,4 als realistische Obergrenze angenommen. Diese Herangehensweise dient ausschließlich der überschlägigen Abschätzung des zu erwartenden Versiegelungsgrades und begründet keine verbindliche Festsetzung im Sinne eines Baugebietstyps.

Die einbezogenen Flurstücke weisen eine Gesamtgröße von 5.311m² auf. Unter Zugrundelegung der genannten Annahme ergibt sich hieraus eine potenziell versiegelbare Fläche von etwa 2.125m².

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil-/ Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
2.125 m ²	0,5	2.125 * 0,5	1.063
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.063

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
3.984		-		1.063	5.047
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					5.047

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **5.047** Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte* ausgeglichen.