

**- VORENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 1 „ALTES VERWALTERGEBÄUDE GUT BUGGOW“  
DER GEMEINDE RUBKOW**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 - Vorentwurf -**

#### **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude“ der Gemeinde Rubkow**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bauungskonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Angaben
  - 5.7 Flächenbilanz

### **TEIL 2 - Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungs- grades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Buggow“  
der Gemeinde Rubkow
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
  - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei  
Durchführung der Planung
  - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von  
Umweltauswirkungen
  - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 2.6 Planungsverzicht
  - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume
  - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

## **TEIL 1 - Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) 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) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung 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).

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rubkow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.12.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow aufzustellen.

Auf dem Grundstück (Flurstück 15) stand das ehemalige Verwalterhaus des Gutes Buggow.

Aufgrund des schlechten ruinösen Zustandes musste dieses abgerissen werden.

Um das Grundstück wiederzubeleben und aufzuwerten ist es vorgesehen, dort ein Gebäude entsprechend des alten Grundrisses des damaligen Verwalterhauses zu errichten. Äußerlich soll das Gebäude weitestgehend dem ursprünglichen Aussehen entsprechen.

Es ist geplant im Gebäudeinneren zwei Wohneinheiten entstehen zu lassen, die als Ferienwohnungen oder zur Festvermietung genutzt werden. Für den bestehenden Forstbetrieb Stephan Benter, sollen ein Büroraum, ein Aufenthaltsraum mit Sanitäreinrichtung für die Angestellten des Forstbetriebes sowie Lagerräume entstehen. Weiterhin sollen die Rechtsgrundlagen für einen Veranstaltungsraum im Dachgeschoss des Gebäudes geschaffen werden, indem beispielsweise Seminare und Schulungen durchgeführt werden können. Dafür ist es notwendig eine gastronomische Einrichtung, (z. B. Café), einzuplanen.

Derzeit befindet sich das Plangebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Für den Ort Buggow gibt es keine Innenbereichssatzung und das Gebiet befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan der derzeit in Aufstellung ist.

Um einen städtebaulichen Missstand durch unterlassene Nutzung bzw. Pflege zu vermeiden, sollen die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einem Büro mit Aufenthaltsraum und Lagerraum für einen Forstbetrieb sowie eines Veranstaltungsraumes mit gastronomischer Einrichtung (z.B. Café), geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des. Bebauungsplanes Nr. 1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen oder zwei Dauerwohnungen,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für ein Büro, einen Aufenthaltsraum mit Sanitäreinrichtungen und einen Lagerraum für einen Forstbetrieb
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für einen Versammlungsraum (z. B. für Seminare und Schulungen),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gastronomische Einrichtung z. B. Café
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Buggow

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das gemeindliche Flurstück 20 der Flur 6 in der Gemarkung Buggow.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow erforderlich.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Nutzungen der sanfte Tourismus in Buggow unterstützt. Eine wirtschaftliche Stärkung des Gemeindegebietes wird gefördert.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Teil 2 der Begründung.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Rubkow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rubkow wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 schließt nördlich an die bestehende Bebauung des Ortes Buggow an. Er umfasst das Gelände des ehemaligen Verwaltergebäudes vom Gut Buggow. Das Vorhaben fügt sich harmonisch in den Ort ein.

Damit ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens wird nicht gesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

## **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Der Ort Buggow liegt im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Buggow ist ein Ortsteil der Gemeinde Rubkow.

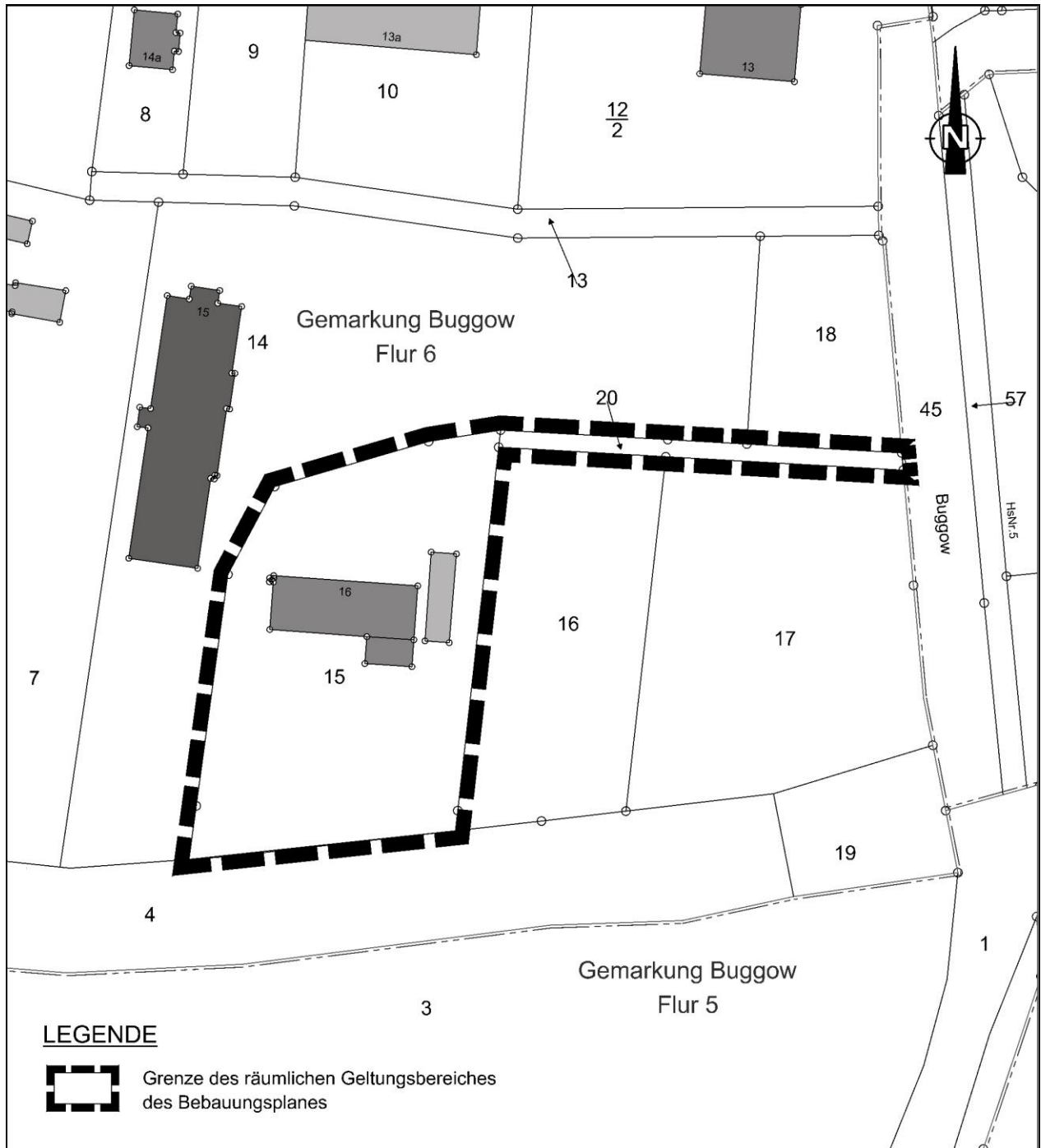
Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch die Straße Buggow, im Süden und Westen durch Aufwuchs begrenzt.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1:

Gemeinde	Rubkow
Gemarkung	Buggow
Flur	6
Flurstücke	15 und 20

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 3.200 m<sup>2</sup>.

### Flurstückübersicht im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1



## 4 Vorhandene Situation

### 4.1 Einordnung

Die Gemeinde Rubkow liegt 11 Kilometer nördlich von Anklam und 31 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Greifswald. Nördlich und östlich der Gemeinde befinden sich größere geschlossene Waldgebiete, die wirtschaftlich genutzt werden.

Verwaltet wird die Gemeinde Rubkow durch das Amt Züssow mit Sitz in Züssow.

Im Ort Buggow befand sich ein Gutshaus. Das Portal war von vier Säulen eingerahmt. Diese trugen den balkonartigen Vorbau. An der linken Seite war nachträglich ein flacher Erweiterungsbau errichtet worden. Das Umfeld mit dem ursprünglichen kleinen Park ist stark verwildert und vermüllt. Im Jahr 2014 zerstörte ein Brand das Gutshaus, das daraufhin abgerissen wurde.

Die Grundrisse vom Verwaltergebäude des Gutes sind noch erhalten.

#### **4.2 Nutzung**

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt.

#### **4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die geplante Neubebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet, da das geplante Gebäude entsprechend der Kubatur des abgerissenen Verwaltergebäudes des Gutes Buggow errichtet wird.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung an die Umgebungsbebauung anpasst und sich an das ehemalige Verwaltergebäude bezüglich der Abmaße orientiert. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt und eine unangemessene Bebauung verhindert.

Die Konflikte, die sich für den Naturhaushalt ergeben, werden nachfolgend kurz aufgezeigt.

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Durch schwere Baumaschinen kommt es während des Baugeschehens zu Bodenverdichtungen. Es findet ein Funktionsverlust auf diesen Flächen statt.

Gleichzeitig geht durch die Neuversiegelung Boden als Standort für Tiere und Pflanzen verloren.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung weiter eingeschränkt.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle.

Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern. Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird im Teil 2 der Begründung vorgenommen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Nutzungen geschaffen werden.

Das neu geplante Gebäude wird auf den Grundmauern des ehemaligen Verwaltergebäudes des Gutes Buggow neu errichtet.

Dort sollen zwei Wohnungen entstehen, die entweder für Dauerwohnen oder als Ferienwohnungen genutzt werden können.

Der Vorhabenträger besitzt einen Forstbetrieb. Dafür sind in dem geplanten Gebäude ein Büro, ein Aufenthaltsraum mit Sanitäreinrichtungen und ein Lagerraum vorgesehen.

Um den sanften Tourismus zu fördern und den Ort Buggow zu beleben, ist angedacht, eine kleine gastronomische Einrichtung wie zum Beispiel ein Café und ein Versammlungsraum für Feiern, Schulungen und Seminare zu integrieren.

Zur Unterbringungen der verschiedenen Planungsziele wird das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow in der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

### **5.2 Bebauungskonzept**

#### **• Bebauung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow wird eine städtebauliche geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ortsteil Buggow sichergestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Errichtung des geplanten Gebäudes auf den Grundresten des ehemaligen Verwaltergebäudes vom Gut Buggow vorgenommen. Für die geplante Bebauung wird ein Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. So sind Gebäudelängen bis maximal 50,00 m möglich. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten. Zudem wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet, da es sich an den historischen Grundrissen orientiert. Der bereits vorgeprägte Bereich wird wiederbelebt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Im festgesetzten Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, d. h. 60 % der Baufelder können versiegelt werden. 40 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

Im ausgewiesenen Baufeld ist das Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren.

Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.



Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die baulichen Anlagen können maximal mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestsetzungen eindeutig zu regeln, wird für das Baufeld die Firsthöhe begrenzt. Der angegebene Höhenbezugswert in der Nutzungsschablone für die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesene Höhenangabe nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden. Die festgeschriebene Firsthöhe begrenzt die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften anzuordnen.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Es wurden ausschließlich Festsetzungen zu den Dächern und den Außenwänden getroffen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können mit einer Dachneigung von 22° bis 45° errichtet werden.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung sind unzulässig.

Ebenso sind bei den Außenwänden reflektierende Oberflächen nicht gestattet.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße Buggow. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist über die Straße Buggow an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **• Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind durch Anschluss an das vorhandene Leitungssystem im Ort Buggow vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

### **• Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

### **• Elektroversorgung**

Die Versorgung des geplanten Gebäudes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

### **• Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

### **• Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 ermittelt. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Im Rahmen der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens werden dazu ergänzende Angaben vorgenommen.

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

### **■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Durch die geplant Neubebauung findet gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb bestimmter Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

## **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme der Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

## **5.7 Flächenbilanz**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße in %</b>
Größe des Plangebietes	3.200	100,00
Fläche Dorfgebiet (MD)	1.792	56,00
Ausgewiesen Baufelder		
Baufeld 1	608	19,00
Verbleibende Fläche im Dorfgebiet	1.184	37,00
Grünfläche	1.408	44,00

## **TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des **Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow** wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung 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).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rubkow hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2023 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen oder zwei Dauerwohnungen,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für ein Büro, einen Aufenthaltsraum mit Sanitäreinrichtungen und einen Lagerraum für meinen Forstbetrieb
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für einen Versammlungsraum (z.B. für Seminare und Schulungen),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gastronomische Einrichtung z.B. Cafe
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Buggow

### **1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow**

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 Baugesetzbuch kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 1-11 der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel, die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten ,einem Büro mit Aufenthaltsraum und Lagerraum für einen Forstbetrieb sowie eines Veranstaltungsraumes mit gastronomischer Einrichtung (z.B. Café) zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 15 und 20 der Flur 6, Gemarkung Buggow.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst eine Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch die Straße Buggow, im Süden und Westen durch Aufwuchs begrenzt.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Klimatisch gesehen wird der Großraum Lassin dem Makroklima Ostmecklenburgs zugeordnet. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lassin bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für Lassin 560 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 bis 5 m/s.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Der Raum Lassin wird dem Grundmoränenbereich des Mecklenburger Gletschervorstoßes der Weichselkaltzeit zugeordnet.

Die während der letzten Eiszeit entstandene Grundmoränenlandschaft ist flach wellig.

Nach der naturräumlichen Gliederung gesehen gehört das Plangebiet zum Vorpommerschen Flachland und zur Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind sickerwasserbestimmte Sande und tiefgründige Niedermoore.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nach der Auflassung nur noch extensiv gepflegt worden. In Teilbereichen sind Gebüsche aufgewachsen (Brombeere etc.) bzw. sind Gehölze angepflanzt worden. Die Fläche wird ganzjährig mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für den Raum Lassin als sehr hoch angegeben.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um nicht versiegelte Freiflächen.

### **2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt >2 - 5 m.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone IV.

### **2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald als Waldarten genannt.

- **Pflanzen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 11.1.2 Lesesteinwall (XGW)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
- 14.7.3 Weg, nicht-oder teilversiegelt (OVU)

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 11.1.2 Lesesteinwall (XGW)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
- 14.7.3 Weg, nicht-oder teilversiegelt (OVU)

## **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene zugeordnet.



Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Ackerfläche um Murchin, Klein Bünzow und Züssow. Das Landschaftsbildpotenzial wird als gering bis mittelbewertet.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen beeinflusst.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Einzelhäuser der Ortslage Buggow. Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Im Norden und Osten wird der Plangelungsbereich durch aufgelassene Grünlandflächen und Wohnbebauung, im Süden durch ein Feldgehölz und im Westen ebenfalls durch ein Einzelgehölz und landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

### **2.1.10 Störfallschutz**

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP 08257). Es handelt sich um ein Feldgehölz aus Erlen und Weiden.

An das Plangebiet grenzt nordwestlich und südlich in einer Entfernung von ca. 80 m ein Rastgebiet mittlerer bis hoher Stufe (Stufe 2 regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen) mit einer Flächengröße von 186 ha an.

### 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

#### Allgemeine Vorgehensweise

<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

## 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März

## 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beurteilen.

### **2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung des neuen Baufeldes geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben überprüft.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope werden durch die Planung nicht berührt. Der Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Überplanung der vorhandenen Biotopstrukturen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

### **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

### **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.