

**- ENTWURF -
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

Auslegungszeitraum: 11.06.2026 bis 17.07.2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Entwurf -

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 Baukonzept
 - 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 - Umweltbericht

- 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 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
 - 2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
- 3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung**
- 4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**
- 5 Zusammenfassung**

Anlage1 Biotoptypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von September 2025

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

1 Rechtsgrundlagen

Der Entwurf 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189);
- 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 3. 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), 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 das Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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 das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- 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).

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.

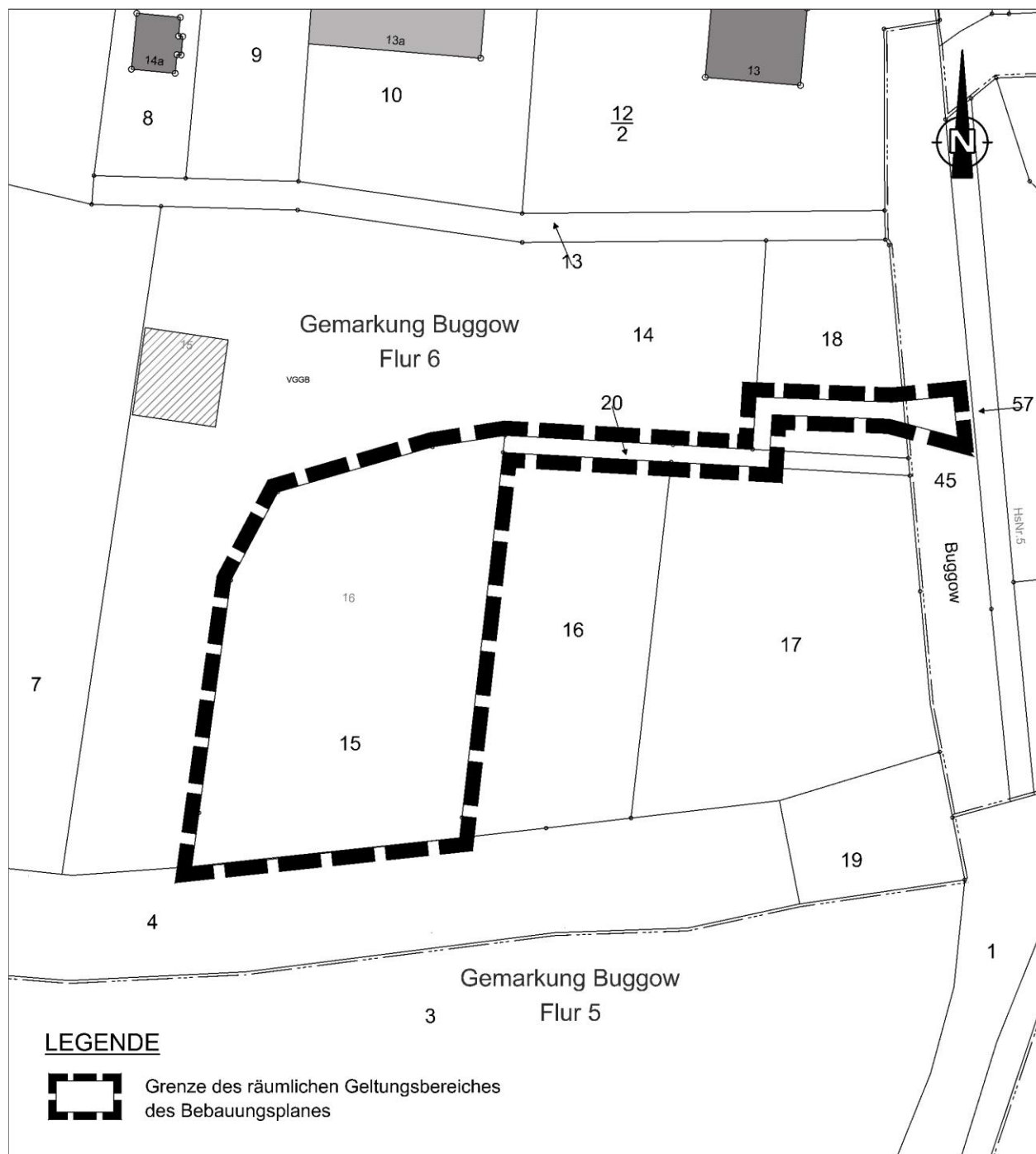
Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch die Straße Buggow, im Süden und Westen durch Aufwuchs begrenzt.

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

Gemeinde	Rubkow
Gemarkung	Buggow
Flur	6
Flurstücke	15, 18 (tw.), 20 (tw.) und 45 (tw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 3.275 m².

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 Unterbringung 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude Gut Buggow (SO_{VGGB}) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

5.2 Bauungskonzept

• 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, dass 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.

Der Ortsteil Buggow der Gemeinde Rubkow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam (Zweckverband) zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung der technischen Möglichkeiten zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Für die im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Buggow der Gemeinde Rubkow befindlichen Flurstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über, vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

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 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 ermittelt. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/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 Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Als Kompensationsmaßnahme nördlich des Plangebietes ist die Anlage einer Baumreihe auf den Flurstücken 14 und 18 der Flur 6, Gemarkung Buggow geplant. Es werden 11 Stück Linden (*Tilia cordata*) als 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt. Sie werden in einem Abstand von ca. 5 m vom befestigten Fahrbahnrand angeordnet. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 8 m. Die Bäume sind mittels Dreieckbock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow wurde im September 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Grünspektrum-Landschaftsökologie erstellt.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

VM1 Nächtliches Bauverbot

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen während des Baubetriebs auszuschließen, sind alle Arbeiten nur tagsüber durchzuführen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

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.

- **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte sind den Anlagen zu entnehmen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,00 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. - 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden. Es können, ggf. Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

- **Belange des Bergamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom 2021“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Peter-Müller-Straße 14 in 40468 Düsseldorf.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BbergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Breitband**

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt/durchquert.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG22_14. Das Projektgebiet VG22_14 ist fertiggestellt.

Für einen genauen Trassenverlauf kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: Landwerke MV Breitband GmbH
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
E-Mail: Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Rubkow. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum, „Buggow“.

Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind, insbesondere zur Sicherung eines zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10 - Tragbare Leitern“, herzustellen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Wenn bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden, sind grundsätzlich keine Einwände zu erwarten.

Grundsätzlich keine Einwände bestehen auch, wenn bei der Ausfahrt vom B-Plangebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist oder durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen berücksichtigt, dies betrifft z. B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen, sind ebenfalls keine Einwände zu erwarten.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz**

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Anfallender Hausmüll und/oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall zur Beseitigung ist entsprechend der Abfallsatzung des LK VG andienungspflichtig.

Damit eine ordnungsgemäße Müllentsorgung vom Planungsgebiet erfolgen kann, ist eine Beteiligung der Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (Ansprechpartner: Herr Berthold) erforderlich. Eine Stellungnahme ist einzuholen.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

- **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	3.275	100,00
Fläche Sondergebiet Verwaltungsgebäude Gut Buggow (SO _{VGG})	1.855	56,64
ausgewiesene Baufelder		
Baufeld 1	608	18,56
verbleibende Fläche im Sondergebiet Verwaltungsgebäude Gut Buggow	1.247	38,08
Grünfläche	1.410	43,05
Straßenverkehrsfläche	10	0,31

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

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 Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow wurde zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurde.

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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- 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);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151)
- 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 des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

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 Verwaltergebäude 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 in der Umweltprüfung.

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

1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude 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 Sondergebietes Verwaltergebäude Gut Buggow gemäß § 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 3.275 m².

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.

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 8°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.

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

2.1.2 Schutzgut Boden

Der Planungsraum 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 Planungsraum 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 > 2,00 - 5,00 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.

- **Biotoptypen**

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

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhanden:

- 2.7.1 älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 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)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Einzelbaum (BBA/BBJ)

Einzelbäume stellen neben der Vernetzungsfunktion wichtige Teillebensräume für viele Tierarten dar. Als ältere Einzelbäume (BBA) gelten einzelstehende Bäume mit einem Durchmesser über 50 cm. Als jüngere Einzelbäume (BBJ) werden einzelstehende Bäume mit einem Durchmesser unter 50 cm bezeichnet.

Bei den im Betrachtungsbereich vorhandenen Bäumen handelt es sich um Linden, Eschen, Robinien und verschiedene Obstgehölze (Apfel, Kirsche, Pflaume und Quitte).

Lesesteinwall (XGW)

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein mit Lesesteinen befestigter Erdwall vorhanden. Dieser ist durch die angrenzenden Bäume stark beschattet.

Artenarmer Zierrasen (PER)

Es handelt sich um intensiv gepflegte Rasenflächen im Plangebiet. Sie sind durch einen geringen Kräuteranteil sowie eine regelmäßige Mahd geprägt.

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die unversiegelten Freiflächen um das alte Verwaltungsgebäude wurden unter diesem Biotoptyp kartiert.

Einzelgehöft (ODE)

Als Einzelgehöft wurde das alte Verwaltungsgebäude aufgenommen. Die Grundmauern des alten Verwaltungsgebäudes sind erhalten. Auf den Grundmauern wurde ein Flachdach montiert.

Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Als nicht- oder teilversiegelter Weg wurde der teilweise unbefestigte bzw. mit Schottermaterial befestigte Zuwegungsbereich zum alten Verwaltungsgebäude aufgenommen.

Straße (OVL)

Die mit Asphalt versiegelte Straße wurde unter diesem Biotoptyp kartiert.

• **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)
- 2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 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)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Es kann festgestellt werden, dass die Biotope des Gebietes deutlich anthropogen überformt bzw. beeinflusst sind. Vorbelastungen ergeben sich aus permanent wirkenden Störfaktoren wie die unmittelbar angrenzende Bebauung sowie die angrenzende Straße.

• **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.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im September 2025 durch das Büro Grünspektrum-Landschaftsökologie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Am 01.09.2025 fand im Bereich des Vorhabengebietes eine Vor-Ort-Begehung statt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet (UG) auf das Vorhandensein von Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten untersucht.

Zudem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes M-V.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.5).

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu erhalten. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen im Folgenden als Kriterium für die Bewertung des Landschaftsbildes gelten.

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 mittel bewertet.

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

- **Vielfalt**

Die Vielfalt einer Landschaft äußert sich in ihrer Verschiedenartigkeit und Abwechslung im Relief, in der Vielzahl unterschiedlicher Flächen durch Form, Farbe, Wuchshöhe etc., durch Strukturelemente im Landschaftsraum wie Linien (z. B. Wege, Küstenlinien, Alleen) und Punkte (z. B. Solitärbäume, Feldgehölze).

Der Untersuchungsraum wird von den landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert. Verschiedenartige Ausprägungen wie Weide- und Ackerflächen sowie der angrenzende alte Gutspark geben der Landschaft einen vielfältigen Charakter.

- **Eigenart**

Die Eigenart der Landschaft zeigt sich in ihrer Unverwechselbarkeit und Wiedererkennbarkeit, die zu einer Identifizierung des Menschen mit der Landschaft führen und damit zum Heimatgefühl beitragen können.

Durch den Erhalt unberührter Teile bzw. weniger anthropogen überformter Bereiche ist dennoch eine ausgeprägte Eigenart der Ackerlandschaft um Lassen vorhanden.

- **Schönheit**

Schönheit wird in diesem Zusammenhang als Naturnähe verstanden. Je naturnäher eine Landschaft ist, je geringer der menschliche Einfluss (Nutzung) ist oder wahrnehmbar wird, umso höher wird die Schönheit der Landschaft bewertet.

Das Landschaftsbild wird durch Acker- und Grünlandflächen und den an das Plangebiet angrenzenden Gutspark mit seinem alten Buchenbestand geprägt.

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

2.1.7 Schutzgut Mensch

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Einzelhäuser der Ortslage Buggow. Im Osten wird der Plangelungsbereich durch aufgelassene Grünflächen, im Süden durch ein Feldgehölz aus Erlen und Weiden sowie im Westen durch Wohnbebauung und den alten Gutspark begrenzt.

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den allgemeinen Hinweisen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die vorgesehenen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Störfallschutz

Im Änderungsbereich 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.

2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende umwelterhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Projektwirkungen
Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Eine Zufahrt zum Vorhaben besteht bereits über die vorhandene öffentliche Straße. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Folgende baubedingte Wirkungen sind zu erwarten:
- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen (Verfüllarbeiten)
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten 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
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- 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 Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)

2.3.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokal-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden.

Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung gehen Bodenfunktionen wie die Filterfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte werden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt und zerstört.

Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Boden zu erwarten, zumal es sich im Vorhabenbereich um bereits weitgehend anthropogen vorbelastete Böden handelt.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten ist zu bevorzugen, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im September 2025 durch das Büro Grünspektrum - Landschaftsökologie erarbeitet.

Die folgenden Aussagen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Am 01.09.2025 fand im Bereich des Vorhabengebietes eine Vor-Ort-Begehung statt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet (UG) auf das Vorhandensein von Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten untersucht.

Säugetiere

Anhand des Umweltkartenportals Mecklenburg-Vorpommern konnte ermittelt werden, dass sich das nächstgelegene Biberrevier ca. 2 km östlich des Untersuchungsgebiets befindet. Im Mess-tischblattquadranten liegt ein aus dem Jahr 2005 positiver Nachweis des Fischotters vor. Bei der Vor-Ort-Begehung am 01.09.2025 konnten keine Fraßspuren an Gehölzen in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Weiterhin konnten keine Losungen oder Wanderkorridore des Fischotters festgestellt werden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wie Gewässer oder Grünländer im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets ist nicht von einer Betroffenheit des Bibers und des Fischotters auszugehen.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Grundmauern des alten Verwaltungsgebäudes sind erhalten. Auf den Grundmauern wurde ein Flachdach montiert. Bei der Vor-Ort-Begehung wurden die Grundmauern sowie das Dach auf Spalten, Risse und Einflugmöglichkeiten untersucht. Am Gebäude liegen alle Bauteile dicht an der Fassade an. Das Flachdach ist mit einem engmaschigen Gitter gegen Einflüge ins Innere versehen. Risse im Mauerwerk sind nicht vorhanden.

Angrenzend an das Flurstück 15 befindet sich im Westen der alte Gutspark. Darin sind zum Teil sehr alte mächtige Buchen vorhanden. Bei der Vor-Ort-Begehung wurden keine Baumhöhlen ermittelt, die sich als Lebensstätten für Fledermäuse eignen. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in dem ehemaligen Gutspark in den Abendstunden jagende Fledermäuse vorkommen. Der Baumbestand im Gutspark wird durch das Vorhaben jedoch nicht berührt.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung am 01.09.2025 wurden neben dem Gebäude alle Sträucher und Bäume auf Lebensstätten von Brutvögeln kontrolliert. Da sich im Untersuchungsgebiet keine Höhlungen in Bäumen befinden, kann eine Habitateignung für Höhlenbrüter ausgeschlossen werden. Die umstehenden Bäume und Sträucher im Untersuchungsgebiet eignen sich als potenzielle Brutstätten für Freibrüter. Bei der Kontrolle der Gehölzstrukturen konnten keine Niststätten nachgewiesen werden, welche in der Brutsaison 2025 genutzt wurden.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Reptilien

Der Boden im Untersuchungsgebiet ist dicht rasig, lehmig und somit nicht grabbar. Der intensiv gemähte Scherrasen stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Der angrenzende Lesesteinwall ist stark beschattet und eignet sich nicht als Sonnenplatz für Reptilien. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung zur Abschätzung des Habitatpotentials wurden innerhalb des Plangebietes keine Reptiliennachweise verzeichnet.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine potenziellen Laichhabitats sowie Landlebensräume festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung von Amphibien durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Untersuchungsgebiet sind keine dickstämmigen Bäume mit Mulmhöhlen vorhanden. Angrenzend an das Flurstück befindet sich der ehemalige Gutspark Buggow. Die alten Buchen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine Betroffenheit xylobionter Käfer liegt nicht vor.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten

Bei der Biotoptypenkartierung wurden keine streng geschützten Pflanzenarten erfasst. Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einem intensiv gepflegten Scherrasen.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Baubedingt kann es zur vorübergehenden Beeinträchtigung von Biotopen aufgrund von Lärm und optischen Störreizen sowie Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagebedingt führt die Versiegelung von Flächen zu einem dauerhaften Verlust von Biotopen.

Betriebsbedingte erheblich nachteilige Umweltwirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Eingriffsverursacher hat die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

• Biologische Vielfalt

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen. Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

2.3.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Bei der geplanten Neubebauung 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.

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.

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Bebauung werden in den Festsetzungen durch Text (Teil B) Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

2.3.7 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Es besteht kein Risiko einer Störung des Verkehrsablaufes während der Bauphase.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

Erheblich nachteilige anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Aufstellung des B-Planes wurde durch die Flächennutzer veranlasst.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Bei Bodenarbeiten während der Bauphase auftretende Bodendenkmale sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

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.
- 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.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

VM1 Nächtliches Bauverbot

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen während des Baubetriebs auszuschließen, sind alle Arbeiten nur tagsüber durchzuführen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Die Totalverluste durch Flächenversiegelung und Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2.6 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können. 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 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Zur Unterbringung 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.

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.

So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Bei Nichtdurchführung der Planung können die Planungsziele nicht umgesetzt werden.

2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Neuversiegelung von Flächen und den eintretenden Funktionsverlust innerhalb der Baufelder.

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

Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

2.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Größe des Untersuchungsgebietes: 3.275 m²

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

Biotoptyp	Fläche	Wertstufe
2.7.1 älterer Einzelbaum (BBA)		
2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)		
11.1.2 Lesesteinwall (XGW)	180 m ²	3
13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	1.085 m ²	0
13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.320 m ²	1
14.5.4 Einzelgehöft (ODE)	230 m ²	0
14.7.3 Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	400 m ²	0
14.7.5 Straße (OVL)	60 m ²	0

Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes

Da der Abstand zu vorhandenen Störquellen wie vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsflächen weniger als 100,00 m beträgt, ist ein Lagefaktor von 0,75 anzusetzen.

Wirkzonen: entfällt

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

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 - darf gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überschritten werden. Da eine Überschreitung der GRZ nicht ausgeschlossen wird, ist für das Baufeld 1 eine GRZ von 0,8 anzusetzen.

Baufeld 1	302 m ²	608 m ² (ausgewiesenes Baufeld) - 231 m ² vorhandene Versiegelung (ODE) = 377m ² x 0,8 GRZ = 302 m ² (247 m ² PEU, 55 m ² OVU)
gesamt:	302 m²	

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Versiegelung durch Ausweisung des Baufeldes 1

Biototyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	= Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spon-tanvegetation (PEU)	247		1,5		0,75	277,875
Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	55		1		0,75	41,250
	302				gesamt:	<u>319,125</u>

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf nicht zu versiegelnden Flächen innerhalb des Baufeldes 1

Baufeld 1	75 m ²	608 m ² (ausgewiesenes Baufeld) - 231 m ² vorhandene Versiegelung (ODE) = 377m ² x 0,2 GRZ = 75 m ² (62 m ² PEU, 13 m ² OVU)
gesamt:	75 m²	

Biototyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	= Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spon-tanvegetation (PEU)	62		1,5		0,75	69,750
Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	13		1		0,75	9,750
	75				gesamt:	<u>79,500</u>

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	247		0,5		123,500
Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	55		0,5		27,500
	302		gesamt:		<u>151.000</u>

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
398,625		151,000		549,625

2.8.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme nördlich des Plangebietes ist die Anlage einer Baumreihe auf den Flurstücken 14 und 18 der Flur 6, Gemarkung Buggow geplant. Es werden 11 Stück Linden (*Tilia cordata*) als 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt. Sie werden in einem Abstand von ca. 5 m vom befestigten Fahrbahnrand angeordnet. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 8 m. Die Bäume sind mittels Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ)
Anlage einer Baumreihe (11 Stück a 25 m ²)	275		2		550
					<u>550</u>

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vor-Ort-Begehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen oder zwei Dauerwohnungen, ein Büro, einen Aufenthaltsraum mit Sanitäreinrichtungen, einen Lagerraum für einen Forstbetrieb, einen Versammlungsraum (z. B. für Seminare und Schulungen) sowie für eine gastronomische Einrichtung (z. B. Café).

Das Planvorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt dies überwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung des Baufeldes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

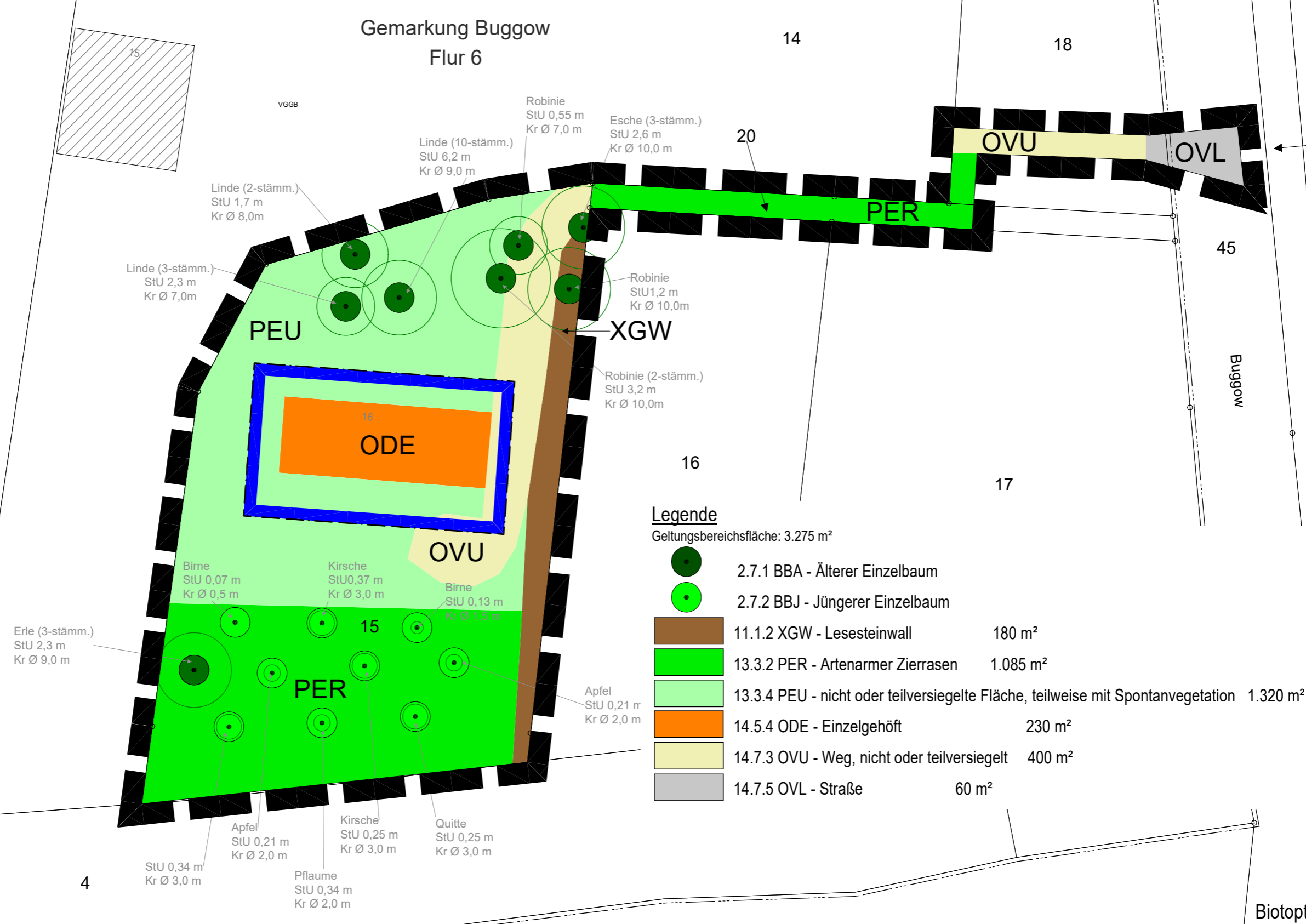
Bebauungsplan Nr. 1 "Altes Verwaltergebäude Gut Buggow" der Gemeinde Rubkow



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten unbefugterweise bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Legende
Geltungsbereichsfläche: 3.275 m²

	2.7.1 BBA - Älterer Einzelbaum	
	2.7.2 BBJ - Jüngerer Einzelbaum	
	11.1.2 XGW - Lesesteinwall	180 m ²
	13.3.2 PER - Artenarmer Zierrasen	1.085 m ²
	13.3.4 PEU - nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.320 m ²
	14.5.4 ODE - Einzelgehöft	230 m ²
	14.7.3 OVU - Weg, nicht oder teilversiegelt	400 m ²
	14.7.5 OVL - Straße	60 m ²

Biotypenplan
M 1:500 20.01.2026

Gemarkung Buggow
Flur 5

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnup.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2024

Auftraggeber

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

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 1
„Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“**

Artenschutzfachbeitrag

auf der Grundlage § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL
und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes
gemäß § 23 NatSchAG M-V

Auftragnehmer:

Grünspektrum – Landschaftsökologie
Bergstraße 26
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: B. Sc. Christian Singer

Projekt: 073_2025

Neubrandenburg, 25.09.2025



GRÜNSPEKTRUM

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Methodik	6
4	Untersuchungsergebnisse	6
4.1	Mögliche Betroffenheit von Säugetieren	6
4.2	Mögliche Betroffenheit von Fledermäusen	6
4.3	Mögliche Betroffenheit von Brutvögeln	7
4.4	Mögliche Betroffenheit von Reptilien	7
4.5	Mögliche Betroffenheit von Amphibien	7
4.6	Mögliche Betroffenheit von Käfern.....	7
4.7	Mögliche Betroffenheit von Pflanzenarten	8
5	Bewertung	10
6	Zusammenfassung Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan, Lage des Untersuchungsgebietes	4
Abb. 2: Grundmauern des ehemaligen Verwaltergebäudes mit Flachdach.....	8
Abb. 3: Engmaschiges Gitter unter dem Dachvorsprung gegen Einflüge ins Innere	9
Abb. 4: Intensiv gepflegter Scherrasen südlich des ehemaligen Verwaltergebäudes.....	9
Abb. 5: Beschatteter ehemaliger Lesesteinwall an der östlichen Grundstücksgrenze	10

1 Aufgabenstellung

In der Gemeinde Buggow soll das ehemalige Verwaltergebäude des Guts Buggow wieder aufgebaut werden. Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG erforderlich. Um erhebliche Beeinträchtigungen geschützter oder bestandsgefährdeter Arten auszuschließen, sind die Auswirkungen durch das Vorhaben auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören, zu untersuchen. Anhand des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Artenschutzfachbeitrag) werden Arten und deren Populationen bewertet.

Weiterhin sind im AFB entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen zu erarbeiten, um eine gesetzeskonforme Umsetzung der Baumaßnahme zu gewährleisten.



Abb. 1: Übersichtsplan, Lage des Untersuchungsgebietes

2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bestehen für geschützte Arten grundsätzlich folgende Verbote:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG):

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben, die als zulässiger Eingriff gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz einzustufen sind, auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie
- alle im Land M-V vorkommenden Europäischen Vogelarten inklusive der Arten gemäß Art. 1 VSchRL.

Im Rahmen eines geplanten Eingriffes ist eine planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich. Dabei ist ein Abweichen von der gängigen Form, bei der alle eben aufgeführten Artengruppen nach Abschichtungsebenen dargestellt und geprüft werden, möglich.

3 Methodik

Am 01.09.2025 fand im Bereich des Vorhabensgebietes eine vor Ort Begehung statt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet (UG) auf das Vorhandensein von Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten untersucht.

4 Untersuchungsergebnisse

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die in Anhang IV der FHH-Richtlinie geführten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten betrachtet. Im Zuge der Relevanzprüfung wird abgeschätzt, inwieweit die Lebensraumausstattung für die jeweiligen Arten potenzielle Habitatstrukturen darstellt. Es wird nur eine mögliche Betroffenheit von Artengruppen geprüft, für die geeignete Lebensräume/Habitate im UG vorkommen.

4.1 Mögliche Betroffenheit von Säugetieren

Anhand des Umweltkartenportals Mecklenburg-Vorpommern konnte ermittelt werden, dass sich das nächstgelegene Biberrevier in ca. 2 km östlich des Untersuchungsgebiets befindet. Im Messtischblattquadranten liegt ein aus dem Jahr 2005 positiver Nachweis des Fischotters vor. Bei der vor Ort Begehung am 01.09.2025 konnten keine Fraßspuren an Gehölzen in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Weiterhin konnten keine Losungen oder Wanderkorridore des Fischotters festgestellt werden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wie Gewässer oder Grünländer im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets, ist nicht von einer Betroffenheit des Bibers und des Fischotters auszugehen. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.2 Mögliche Betroffenheit von Fledermäusen

Die Grundmauern des alten Verwaltergebäudes sind erhalten. Auf den Grundmauern wurde ein Flachdach montiert (Abb. 2). Bei der vor Ort Begehung wurden die Grundmauern sowie das Dach auf Spalten, Risse und Einflugmöglichkeiten untersucht. Am Gebäude liegen alle Bauteile dicht an der Fassade an. Das Flachdach ist mit einem engmaschigen Gitter gegen Einflüge ins Innere versehen (Abb. 3). Risse im Mauerwerk sind nicht vorhanden.

Angrenzend an das Flurstück 15 befindet sich im Westen der alte Gutspark. Darin sind zum Teil sehr alte mächtige Buchen vorhanden. Bei der vor Ort Begehung wurden keine Baumhöhlen ermittelt, die sich als Lebensstätten für Fledermäuse eignen. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in dem ehemaligen Gutspark in den Abendstunden jagende Fledermäuse vorkommen. Der Baumbestand im Gutspark wird durch das Vorhaben jedoch nicht berührt. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.3 Mögliche Betroffenheit von Brutvögeln

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung am 01.09.2025 wurden neben dem Gebäude alle Sträucher und Bäume auf Lebensstätten von Brutvögeln kontrolliert. Da sich im Untersuchungsgebiet keine Höhlungen in Bäumen befinden, kann eine Habitateignung für Höhlenbrüter ausgeschlossen werden. Die umstehenden Bäume und Sträucher im Untersuchungsgebiet eignen sich als potenzielle Brutstätten für Freibrüter. Bei der Kontrolle der Gehölzstrukturen konnten keine Niststätten nachgewiesen werden, welche in der Brutsaison 2025 genutzt wurden. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.4 Mögliche Betroffenheit von Reptilien

Der Boden im Untersuchungsgebiet ist dicht rasig, lehmig und somit nicht grabbar. Der intensiv gemähte Scherrasen stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar (Abb. 4). Der angrenzende Lesesteinwall ist stark beschattet und eignet sich nicht als Sonnenplatz für Reptilien (Abb. 5). Im Rahmen der vor Ort Begehung zur Abschätzung des Habitatpotentials wurden innerhalb des Plangebietes keine Reptiliennachweise verzeichnet. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.5 Mögliche Betroffenheit von Amphibien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine potenziellen Laichhabitats sowie Landlebensräume festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung von Amphibien durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.6 Mögliche Betroffenheit von Käfern

Im Untersuchungsgebiet sind keine dickstämmigen Bäume mit Mulmhöhlen vorhanden. Angrenzend an das Flurstück befindet sich der ehemalige Gutspark Buggow. Die alten Buchen

werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine Betroffenheit xylobionter Käfer liegt nicht vor. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.7 Mögliche Betroffenheit von Pflanzenarten

Bei der Biotoptypenkartierung wurden keine streng geschützten Pflanzenarten erfasst. Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einem intensiv gepflegten Scherrasen. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.



Abb. 2: Grundmauern des ehemaligen Verwaltergebäudes mit Flachdach



Abb. 3: Engmaschiges Gitter unter dem Dachvorsprung gegen Einflüge ins Innere



Abb. 4: Intensiv gepflegter Scherrasen südlich des ehemaligen Verwaltergebäudes



Abb. 5: Beschatteter ehemaliger Lesesteinwall an der östlichen Grundstücksgrenze

5 Bewertung

Für eine Vielzahl an geprüften Artgruppen ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet unwahrscheinlich, da kaum geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Es kann innerhalb des Untersuchungsgebiets zu einer temporären Beeinträchtigung von Freibrütern durch Baustellenlärm kommen. Im Umkreis des Untersuchungsgebietes gibt es zahlreiche Gehölzstrukturen, die alternativ von Freibrütern genutzt werden können. Weiterhin gibt es an den Grundmauern des Verwaltergebäudes keine Fugen oder Spalten (s. Abb. 2 und Abb. 3), die sich als Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter eignen. Durch die Bauarbeiten wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Brutvögeln ausgegangen.

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, sofern sämtliche Arbeiten nur tagsüber, außerhalb von Dämmerungsphasen sowie außerhalb der Nacht, durchgeführt werden.

6 Zusammenfassung Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

VM-01: Nächtliches Bauverbot

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen während des Baubetriebs auszuschließen, sind alle Arbeiten nur tagsüber durchzuführen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.