

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rubkow hat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2026 den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 02-2026 gebilligt.

Aus dem beigefügten Übersichtsplan ist das betroffene Gebiet ersichtlich. Es umfasst folgende Flurstücke:



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 weitest gehend dem ursprünglichen Aussehen entsprechen.

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 Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Nach der Umsetzung des Vorhabens ist eine geplante Neuversiegelung von ca. 302 m² vorgesehen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Durch die Ausweisung des Baufeldes werden ca. 302 m² nicht- oder teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow befindet sich auf intensiv gepflegten Scherrasen und nicht- oder teilversiegelten Flächen. Es wurden keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Informationen zu Säugetieren, Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, Käfern und Pflanzenarten.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Maßnahmen erforderlich:

VM1 Nächtliches Bauverbot

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

6. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

7. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen durch Lärmemissionen für die umliegenden Wohnnutzungen kommt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen sind nicht zu erwarten.

8. Wesentliche Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Informationen über die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

Die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen und Fachbeiträge

- Biotypenkartierung mit Stand vom Januar 2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von September 2025 mit Angaben zu Säugetieren, Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, Käfern und Pflanzenarten

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Rubkow wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Bergamt Stralsund vom 15.07.2025 mit Angaben und Hinweisen das sich das Plangebiet innerhalb einer Bergbauberechtigung befindet;
- Forstamt Jägerhof vom 02.07.2025 mit dem Hinweis, dass der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m eingehalten wird;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 21.07.2025 mit Hinweisen zur EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und der Beachtung des Gewässerentwicklungskorridors des Libnower Mühlbaches;
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV vom 22.07.2025 mit den Hinweisen zur Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft;

- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 17.07.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden:
- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz mit Hinweisen zur aktuellen Satzung über die Abfallentsorgung, zum Umgang mit Abfällen und das keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt sind,
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Verkehrsführung, ausreichend Sicht und Sichtbehinderungen sowie zur Beschilderung,
 - Sachbereich Breitband mit dem Hinweis, dass der Planbereich einen Bereich des geförderten Breitbandausbaus berührt,
 - Sachbereich Abwehrender Brandschutz mit Hinweisen zur zuständigen Feuerwehr, zu Feuerwehrezufahrten und der Löschwasserversorgung,
 - Sachgebiet Naturschutz mit Hinweisen zur Eingriffsregelung, zum städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag, zu den Belangen des speziellen Artenschutzes, zur Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften, zur Abwägung des Artenschutzes, und zum gesetzlichen Baumschutz und zur Tabelle mit Baumfällungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung und in den Fachbeitrag genommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltergebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand Februar 2026, erfolgt durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter dem Pfad <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

vom 11.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026

Zusätzlich wird der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, Zimmer 9, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow während folgender Dienststunden:

Dienstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Donnerstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

während der o. g. Frist öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an n.schmidt@amt-zuessow.de übermittelt werden, können bei Bedarf auch auf anderen Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Rubkow im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow am 10.06.2026.

Rubkow, den 20.05.2026

M. Hemmerling
1. Stellvertretender Bürgermeister



Stegrit



Veröffentlichungsvermerk:

Datum der öffentlichen Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Rubkow im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow unter Bekanntmachungen am 10.06.2026.

Amt Züssow
Datum: 10.06.2026
Gez.: S. Fiedler