

**- VORENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 2 „FERIENLAGER WANGELKOW - NÖRDLICH DES  
STRAßENSEES“ OT WANGELKOW DER GEMEINDE  
BUGENHAGEN**

---

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

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

#### **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow – nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Bugghagen**

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

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

## **TEIL 1 - Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow – nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

### **2 Anlass der Planung**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am 22. Juni 2023 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet. Eine Umweltprüfung wird in diesem Zusammenhang durchgeführt.

Der Ort Wangelkow zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Durchgrünung geprägt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen sollen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Für die geplante Bebauung besteht bisher nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für einen Campingplatz, ca. 3 Wohngebäude, 3 Tiny-Houses, 2 Bauwagen für einen ständig wechselnden Personenkreis, ein Wirtschaftsgebäude, einen Unterstand bzw. Stall, einen Hofladen und einer Ferienwohnung sowie die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Ferienlagers für Wohneinheiten und für Vereinsräume.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ort Wangelkow vorgenommen werden.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO,
- Schaffung von Baurecht für ein Wirtschaftsgebäude und für einen Unterstand bzw. Stall für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für einen Hofladen und zwei Ferienwohnungen,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Dauerwohnen gemäß § 4 BauNVO,
- Schaffung von Baurecht für 3 Tiny-Houses und die Wiedernutzbarmachung eines Einzelhauses zum Dauerwohnen,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Ferienlagers mit Wohneinheiten und Vereinsräumen,
- Abrundung der Rechtsgrundlagen für einen Campingplatz mit circa 10 bis 15 Stellplätzen,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 2 Bauwagen für Ferienwohnen sowie
- Sicherung des vorhandenen Bestandes.

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht und sichergestellt.

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

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

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Buggenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 03. Dezember 2003 für das Gebiet der Gemeinde Buggenhagen Rechtskraft erlangt hat.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen ist im wirksamen Flächennutzungsplan lediglich als Bestand dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buggenhagen sieht für die Ortslage Wangelkow keine Entwicklung vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Fläche neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 BauNVO, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich damit nicht mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buggenhagen ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buggenhagen entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buggenhagen wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

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

Der Ort Wangelkow liegt im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald, im Lassaner Winkel. Wangelkow ist ein Ortsteil der Gemeinde Buggenhagen.

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich der Straßensee und westlich der Große Pinnower See.

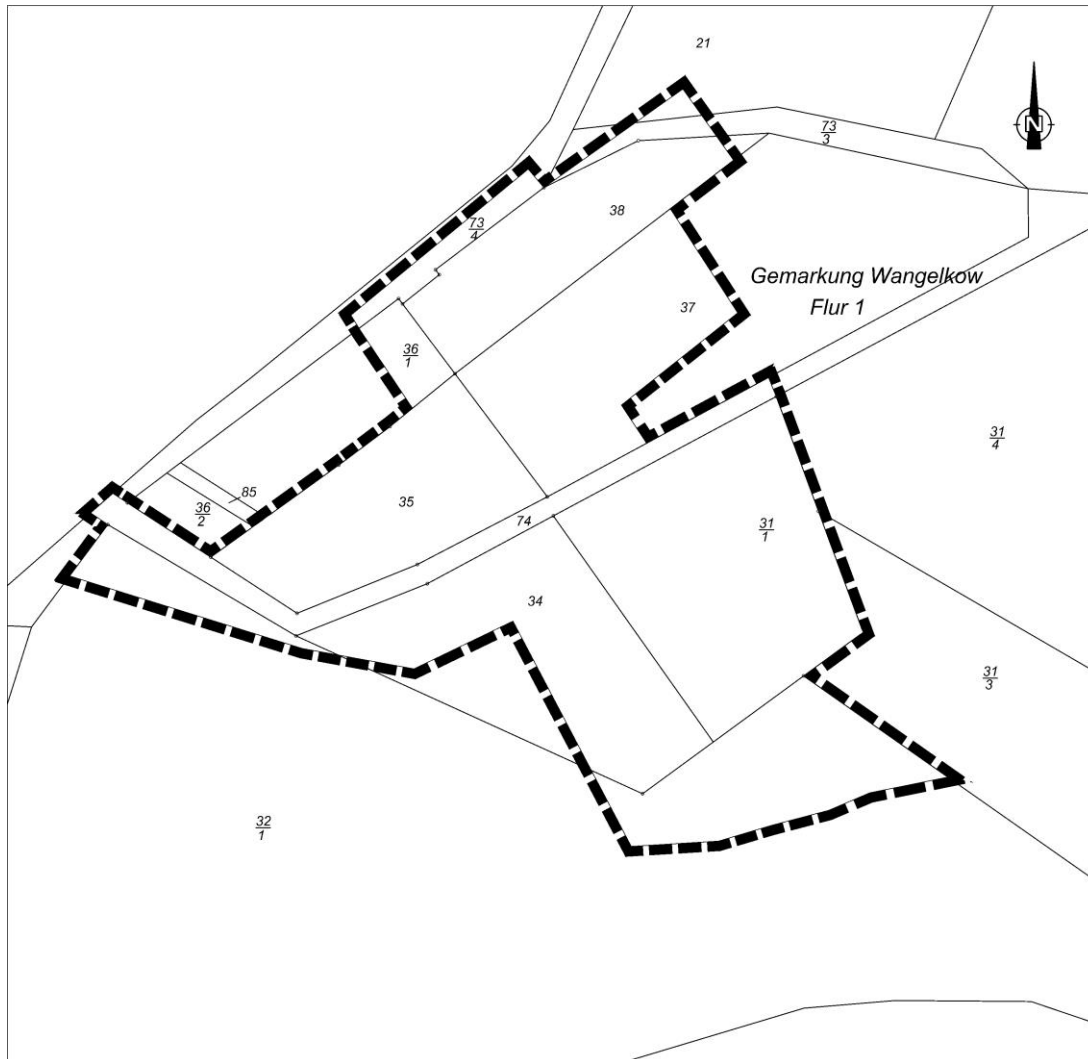
Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Straße Wangelkow und vorhandene Bebauung, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch den Straßensee und im Westen durch das gesetzlich geschützte Biotop Trockengebüsch bei Wangelkow begrenzt.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2:

Gemeinde	Buggenhagen
Gemarkung	Wangelkow
Flur	1
Flurstücke	21 (tw.), 31/1, 32/1 (tw.), 34 (tw.), 35, 36/1 (tw.), 37 (tw.), 38 (tw.), 73/3 (tw.), 73/4 (tw.) und 74 (tw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 18.520 m<sup>2</sup>.

## Flurstückübersicht im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2



## 4 Vorhandene Situation

### 4.1 Einordnung

Erstmals wurde der Ort Wangelkow 1371 als „Wangelkow“ urkundlich genannt. Im slawischen bedeutet der Name so viel wie „Kohle“.

Wangelkow war siedlungsstrukturell als ein typisches nordostdeutsches Gutsdorf ausgebildet, bestehend aus einem dominanten Gut und den Landarbeiterkaten neben dem Gut.

Ab dem Jahre 1945 hat sich der Dorfkern Wangelkow in Richtung See ausgebildet.

Heute ist Wangelkow eine Splittersiedlung.

Der Ort Wangelkow ist der Gemeinde Buggenhagen zugehörig. Zur Gemeinde Buggenhagen gehören die Ortsteile Buggenhagen, Jamitzow, Klotzow und Wangelkow.

Verwaltet wird die Gemeinde Buggenhagen durch das Amt Am Peenestrom mit Sitz in Wolgast.

## **4.2 Nutzung**

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 wird bereits landwirtschaftlich durch den unmittelbar angrenzenden Brennesselhof genutzt.

Es befindet sich bereits ein Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, welches neben dem Wohnen auch eine Ferienwohnung und einen Hofladen beinhaltet. In dem Hofladen werden unter anderem die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des direkt angrenzenden ökologischen Landwirtschaftsbetriebs („Brennesselhof“) vertrieben.

Im Nordosten befindet sich ein Unterstand bzw. Stall, welcher für die Unterbringung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und als Lagermöglichkeit dient.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich das ehemalige Ferienlager des Ortes Wangelkow. Dies wird jedoch derzeit nicht mehr als solches genutzt.

Der Verein Wald und Wiese e.V. nutzt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ebenfalls für Vereinszwecke und veranstaltet hier Kurse und Seminare.

Zeitgleich dient der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als Campingplatz für die Kurs- und Seminarteilnehmer sowie für die Urlaubsgäste des Brennesselhofes.

Durch die unmittelbare Nähe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 zum Straßensees, besteht die Möglichkeit für Urlaubsgäste, Einheimische sowie die Kurs- und Seminarteilnehmer des Vereins Wald und Wiese e.V., die einzigartige Natur und Landschaft eigenständig zu erleben.

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

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen 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. 2 werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet, da es innerhalb dieses Geltungsbereiches bereits vorhandene Bebauungen gibt.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplanten Bebauungen an die vorhandene Bebauung innerhalb des Ortes Wangelkow anpassen. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

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 und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird in der Art der baulichen Nutzung in 3 Teilbereiche festgeschrieben. Dazu gehören das Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping gemäß § 10 BauNVO sowie das Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

#### **• Dorfgebiet (MD)**

Das ausgewiesene Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und dem Wohnen. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich der ökologische Landwirtschaftsbetrieb „Brennesselhof“.

Innerhalb des Baufeldes 1 befindet sich bereits ein Unterstand bzw. Stall, welcher für die Unterbringung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse des landwirtschaftlichen Betriebes und als Lagermöglichkeit genutzt wird und auch weiterhin genutzt werden soll.

Das Baufeld 9 ist für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes als Lagerhalle vorgesehen, um auch hier die landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Maschinen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes unterbringen zu können.

Die Baufelder 1 und 9 dienen somit der Errichtung von baulichen Anlagen für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.

Innerhalb des Baufeldes 2 befindet sich bereits ein Gebäude, welches unter anderem als Wohnhaus genutzt wird. Des Weiteren sind hier die Errichtung und der Betrieb eines Hofladens mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen gestattet. Ebenso ist es zulässig innerhalb des Baufeldes 2 zwei Ferienwohnungen zu errichten und zu betreiben.

#### **• Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe



Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Das Baufeld 3 dient der Errichtung und Wiedernutzbarmachung eines Einfamilienhauses.

In den Baufeldern 4 und 5 ist die Errichtung von Tiny-Houses für Dauerwohnen geplant. Innerhalb des Baufeldes 4 sind zwei Tiny-Houses zulässig und in dem Baufeld 5 ist die Errichtung eines Tiny-Houses zulässig.

Das Baufeld 6 umfasst das ehemalige Ferienlager. Hier sollen Wohnungen sowie Vereinsräume für den ansässigen Verein Wald und Wiese e.V. entstehen.

- **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping (SOCAMP)**

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Campingplatz mit 10 bis 15 Standplätzen.

Die Baufelder 7 und 8 dienen der Errichtung von Bauwagen für einen ständig wechselnden Personenkreis.

Der Campingplatz dient dem sanften Tourismus, aber auch der Unterbringung der Kurs- und Seminarteilnehmer des Vereins Wald und Wiese e.V..

Das geplante Vorhaben fördert den sanften Tourismus in der Ortslage Wangelkow, aufgrund der unmittelbaren Lage am Straßensee und der Nähe zu der umliegenden Natur.

Durch die geplante Bebauung und die geplanten Nutzungen werden derzeit ungenutzten Gebäuden wieder Nutzungen zugeteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 schließt an bereits vorhandene Bauungen der Ortslage Wangelkow an. Das Ortsbild wird abgerundet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen sollen die o. g. Planungsziele baurechtlich vorbereitet werden.

## **5.2 Bebauungskonzept**

- **Bebauung**

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen sind ein Wirtschaftsgebäude und ein Unterstand/Stall des direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, ein Wohnhaus mit zwei Ferienwohnungen und Hofladen, ein Campingplatz mit 10 bis 15 Standplätzen, 2 Bauwagen für Ferienwohnen, ein Einfamilienhaus und 3 Tiny-Houses sowie ein Gebäude für Dauerwohnen und Vereinszwecke des Vereins Wald und Wiese e.V. vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine städtebauliche geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ortsteil Wangelkow sichergestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Errichtung der geplanten Bebauung in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

In den Baufeldern 3 bis 5, 7 und 8 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Für alle Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet. Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 müssen die Baukörper den

gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> gestattet.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

Den Baufeldern 1 bis 9 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) angegeben.

Die Grundflächenzahl wird für alle Baufelder mit 0,4 festgesetzt. Für das Sondergebiet Camping wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt. 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.

Innerhalb des Sondergebietes Camping dürfen maximal 120 m<sup>2</sup> der ausgewiesenen Fläche für Sanitäreinrichtungen überbaut werden.

In den Baufeldern 1 bis 9 des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Die baulichen Anlagen können maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestsetzungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden. Die festgeschriebenen Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an der angrenzenden Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen in den Ortsteil Wangelkow gewährleistet wird.

Die Firsthöhe wird für das Sondergebiet Camping mit 4,00 m festgesetzt.

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. 2 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Außenwände der baulichen Anlagen können mit Holz verkleidet oder auch verputzt werden.

Die Dächer der geplanten Gebäude können mit einer Dachneigung von 2° bis 45° errichtet werden. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenfalls zulässig.

So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Auch Gründächer können realisiert werden. Das Dach kann beispielsweise als Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach ausgebildet werden.

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht gestattet, um die natürliche Landschaftsstrukturen des Lassaner Winkels zu erhalten.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Die Einfriedung des räumlichen Geltungsbereiches ist bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig. Die Errichtung von Mauern oder geschlossenen Zäunen ist nicht gestattet.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bei den Werbeanlagen sind flächenhafte Leuchtmittel und blinkende Lichtwerbung unzulässig.

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist über die Straße Wangelkow an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

- **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungssystem vorgesehen.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage und eine Sammelgrube.

● **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 der geplanten Gebäude 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 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVBl. M-V S.282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich der Straßensee. Durch die Schaffung einer Löschwasserentnahmestelle kann dieser für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

● **Müllentsorgung**

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

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

■ **Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Durch die geplanten Neubebauungen 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. 2 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

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

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

## **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme der Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

## 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	17.365	100,00
Fläche Dorfgebiet (MD)	4.117	23,71
Ausgewiesen Baufelder		
Baufeld 1	150	0,86
Baufeld 2	286	1,65
Baufeld 9	450	2,59
Verbleibende Fläche im Dorfgebiet	3.231	18,61
Fläche im Sondergebiet Camping (SO <sub>CAMP</sub> )	6.280	36,16
Ausgewiesene Baufelder		
Baufeld 7	40	0,23
Baufeld 8	40	0,23
Verbleibende Fläche im Sondergebiet Camping	6.200	35,70
Fläche im Allgemeinen Wohngebiet	3.855	22,20
Ausgewiesen Baufelder		
Baufeld 3	261	1,50
Baufeld 4	165	0,96
Baufeld 5	28	0,16
Baufeld 6	822	4,73
Verbleibende Fläche im Allgemeinen Wohngebiet	2.579	14,85
Verkehrsflächen	1.703	9,81
Straßenverkehrsflächen	253	1,46
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	1.450	8,35
Grünfläche	1.315	7,57
Fläche für Wald	95	0,55

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

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

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

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 221);
- 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 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5);
- 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 (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- 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 30. November 2009;
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258), berichtigt am 18. März 2005 (BGBl. I S. 896);
- 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. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am 22. Juni 2023 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen aufzustellen.

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

- Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO,
- Schaffung von Baurecht für ein Wirtschaftsgebäude und einen Unterstand bzw. Stall für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb,



- Schaffung der Rechtsgrundlagen für einen Hofladen und zwei Ferienwohnungen,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Dauerwohnen gemäß § 4 BauNVO,
- Schaffung von Baurecht für 3 Tiny-Houses und zur Wiedernutzbarmachung eines Einzelhauses zum Dauerwohnen,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Ferienlagers mit Wohneinheiten und Vereinsräumen,
- Abrundung der Rechtsgrundlagen für einen Campingplatz mit circa 10 bis 15 Stellplätzen,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 2 Bauwagen für Ferienwohnen sowie
- Sicherung des vorhandenen Bestandes.

### **1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow – nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen**

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für einen Campingplatz, ca. 3 Wohngebäude, 3 Tiny-Houses, 2 Bauwagen für einen ständig wechselnden Personenkreis, ein Wirtschaftsgebäude, ein Unterstand bzw. Stall, einen Hofladen und zwei Ferienwohnungen sowie die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Ferienlagers für Wohneinheiten und für Vereinsräume.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Fläche neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 BauNVO, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2:

Gemeinde	Buggenhagen
Gemarkung	Wangelkow
Flur	1
Flurstücke	21 (tw.), 31/1, 32/1 (tw.), 34 (tw.), 35, 36/1 (tw.), 37 (tw.), 38 (tw.), 73/3 (tw.), 73/4 (tw.) und 74 (tw.)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine Fläche von ca. 18.520 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

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

Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Straße Wangelkow und vorhandene Bebauung, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch den Straßensee und im Westen durch das gesetzlich geschützte Biotop „Trockengebüsch bei Wangelkow“ begrenzt.

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

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

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

### **2.1 Bestandsaufnahme**

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

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

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

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

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

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

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

Die während der letzten Eiszeit entstandene Grundmoränenlandschaft ist flach wellig.

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

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind Sand-Geschiebelehmmosaike.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für den Planungsraum als gering bis 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 Straßensee liegt ca. 50 m südlich des Plangebietes. Der Große Pinnower See befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

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

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald genannt.

- **Pflanzen**

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

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
- 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
- 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)
- 14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)

- **Tiere**

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

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

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

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

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

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

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

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

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Pinnower Forst -Libnower Wald. Das Landschaftsbildpotenzial wird als sehr hoch bewertet. Der Landschaftsbildraum ist durch ein stark strukturiertes Landschaftsbild und ein bewegtes Relief gekennzeichnet.

Die Vielfalt an Elementen wie Seen, Wald-, Wiesen- und Ackerflächen bewirkt ein hochwertiges Landschaftsbild.

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

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

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

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

Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Straße Wangelkow und vorhandene Bebauung, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch den Straßen-see und im Westen durch das gesetzlich geschützte Biotop „Trockengebüsch bei Wangelkow“ begrenzt.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 wird bereits landwirtschaftlich genutzt durch den ökologischen Landwirtschaftsbetrieb „Brennesselhof“.

Es befindet sich bereits ein Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, welches neben dem Wohnen auch eine Ferienwohnung und einen Hofladen beinhaltet. In dem Hofladen werden unter anderem die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des direkt angrenzenden ökologischen Landwirtschaftsbetriebes (Brennesselhof) vertrieben.

Im Nordosten befindet sich ein Unterstand bzw. Stall, welcher für die Unterbringung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und als Lagermöglichkeit dient.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich das ehemalige Ferienlager des Ortes Wangelkow. Dies wird jedoch derzeit nicht mehr als solches genutzt.

Der Verein Wald und Wiese e.V. nutzt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ebenfalls für Vereinszwecke und veranstaltet hier Kurse und Seminare.

Zeitgleich dient der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als Campingplatz für die Kurs- und Seminarteilnehmer sowie für die Urlaubsgäste des Brennesselhofes.

Durch die unmittelbare Nähe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 zum Straßensees, besteht die Möglichkeit für Urlaubsgäste, Einheimische sowie die Kurs- und Seminarteilnehmer des Vereins Wald und Wiese e.V., die einzigartige Natur und Landschaft eigenständig zu erleben.

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

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

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

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

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

### **2.1.10 Störfallschutz**

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Ein Teil des südlichen Plangebietes liegt im GGB-Gebiet DE 2048-301 „Kleingewässerlandschaft am Pinnower See bei Anklam“. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark 8 „Flusslandschaft Peenetal“.

Südlich des Plangebietes grenzt direkt ein gesetzlich geschütztes Biotop an.

<b>Nr.</b>	<b>Biotopname</b>	<b>Gesetzesbegriff</b>
OVP 10207	Trockengebüsch bei Wangelkow	Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Trocken- und Magerrasen

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

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

#### Allgemeine Vorgehensweise

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

### 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von 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.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

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

## **2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen**

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

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

## **2.6 Planungsverzicht**

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

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

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

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

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

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu beurteilen.

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

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotop in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

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

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.



### **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

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

- Straße
- Straßensee

### **2.7.7 Schutzgut Mensch**

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

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

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

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

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