

**VORENTWURF  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 „WOHNEN AM SUND“ OT  
STAHLBRODE DER GEMEINDE SUNDHAGEN**

---

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

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

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil 1 - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen**

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

### **Teil 2 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB**

- 1      Einleitung**
  - 1.1    Rechtliche Grundlagen
  - 1.2    Darstellung des Vorhabens
  - 1.3    Satzung des Bebauungsplanes Nr.29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen
  - 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

## **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen 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 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 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).

### **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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

Die Gemeindevertretung Sundhagen hat in ihrer Sitzung am 08. Mai 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen beschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befinden sich derzeit Schuppen und eine größere Halle.

Die Gebäude wurden bis 2019 durch die Fischereigenossenschaft „Am Sund - Stahlbrode e.G.“ genutzt. Dort befanden sich das Büro der Fischereigenossenschaft, eine Werkstatt sowie Netzschuppen.

Nach dem Auszug der Fischereigenossenschaft sind die Gebäude überwiegend durch Leerstand geprägt. Ein geringer Teil dient als Lagerflächen.

Um einen städtebaulichen Missstand aufgrund der fehlenden Nutzung zu vermeiden, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte Nachnutzung geschaffen werden. Ziel ist es, diesen Bereich grundlegend umzugestalten. Es sollen dort 2 bis maximal 4 Ferienwohnungen entstehen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung von Baurecht für die geplanten 2 bis maximal 4 Ferienwohnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen erforderlich.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.

## **2.2 Übergeordnete Planungen**

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Gemeinde Sundhagen ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als direkte Umlandgemeinde der Stadt Stralsund eingestuft. Die Gemeinde Sundhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum Stralsund.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Gemäß dem regionalen Raumentwicklungsprogramm befindet sich der Ort Stahlbrode im Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Sundhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 11 BauBNO als sonstiges Sondergebiet Hafen ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 29 wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Hafen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde.

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

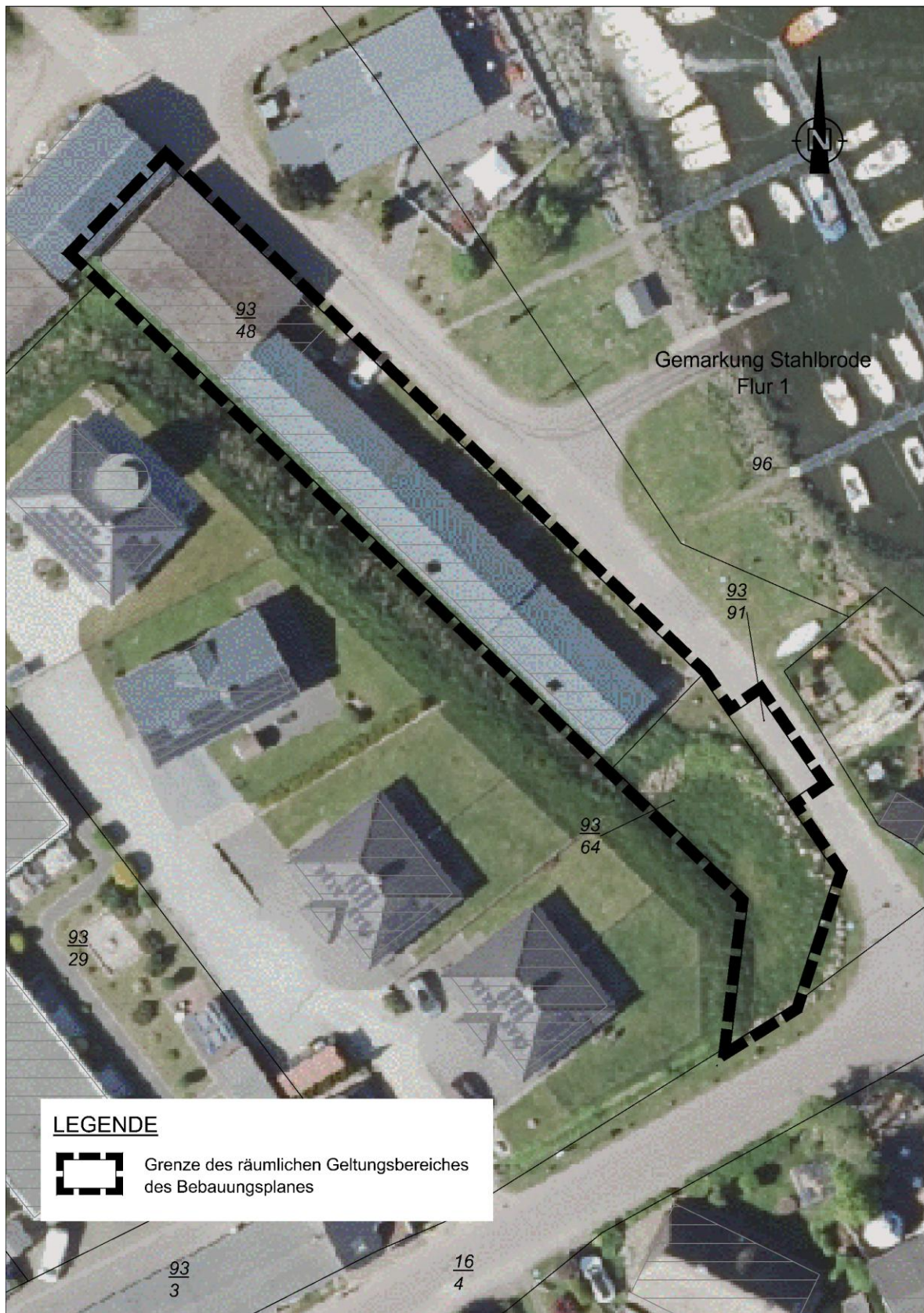
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Stahlbrode im dortigen Hafenbereich.

Im Norden grenzen ein Bootsverleih und eine Gaststätte an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 an. Östlich und südlich grenzen die Straßen „Am Sund“ bzw. „Zum Hafen“ an. Westlich schließt sich bestehende Bebauung an das Plangebiet an.

Im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 befinden sich die Flurstücke 93/48, 93/64 (tw.) und 93/91 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Stahlbrode.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 beträgt 1.185 m<sup>2</sup>.

**Flurkartenübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Sundhagen**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Der Ort Stahlbrode gehört zur Gemeinde Sundhagen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Landkreis liegt im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Stahlbrode liegt 21 km nordöstlich der Stadt Grimmen, 15 km südöstlich von Stralsund und 17 km nordwestlich von Greifswald.

Zudem befindet sich der Ort Stahlbrode direkt am Strelasund.

### **4.2 Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befinden sich die Gebäude der ehemaligen Fischereigenossenschaft „Am Sund - Stahlbrode“ e. G.. Nachdem die Fischereigenossenschaft im Jahr 2019 ausgezogen ist, steht die Bebauung überwiegend leer. Ein Teilbereich wird als Lager genutzt.

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

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits überwiegend versiegelt.

Durch die Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V nur ein Minimaler Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es ist lediglich geplant, zusätzlich eine Stellfläche für PKWs herzurichten. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Sollte bei einem Abgang der vorhandenen Gebäude eine Neubebauung erforderlich werden, so wird durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass die sich in die Umgebung einfügt. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

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 das Vorhaben ergeben, wird in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.



## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Das Plangebiet der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen ist in der Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Ziel ist es, eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude auf rechtliche Grundlagen zu stellen. Es ist vorgesehen die Gebäude zu maximal 4 Ferienwohnungen auszubauen. Der Gebäudeteil zum Bootsverleih hin, soll auch zukünftig als Lagerfläche und zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden diese Planungsziele baurechtlich vorbereitet.

### **5.2 Bauungskonzept**

Mit der Umnutzung der leerstehenden Gebäude soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Wodurch gleichzeitig eine Aufwertung des Hafenbereiches vorgenommen wird.

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet Hafen und Ferienwohnen

Für die Schaffung von Baurecht ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafen und Ferienwohnen“ gemäß § 11 BauNVO notwendig. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen und Ferienwohnen“ dient einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 können Ferienhäuser sowie Ferienwohnungen errichtet werden.

Zudem sind Räume für freie Berufe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ein Teil der Gebäude kann als Lagerfläche und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

#### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen wurde ein Baufeld aufgezozen. Es umfasst den vorhandenen Gebäudebestand und eine kleine direkt anschließende Fläche, welche unter anderem als Abstellmöglichkeit für Autos genutzt wird.

Bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erlaubt.

Die Grundflächenzahl für die geplanten Ferienwohnungen sowie weitere versiegelte Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches mit 0,8 als Höchstzahl festgelegt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29. Sollten die Gebäude abgänglich sein, sind diese eingeschossig zu errichten. Eine Überschreitung ist unzulässig.



Um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu sichern, ist eine Festsetzung zur Firsthöhe vorgenommen worden. Die Höhe des Firstes ist auf maximal 7,50 m über Oberkante Gelände begrenzt.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

### **5.2.3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die offene Bauweise festgesetzt. So sind Gebäudelängen bis maximal 50,00 m möglich. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % des Baufeldes können versiegelt werden. 20 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

Stellplätze können auch außerhalb des ausgewiesenen Baufeldes in der dafür festgelegten Fläche errichtet werden.

An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

### **5.2.4 örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den Regelungsmöglichkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung des Einfügens der baulichen Anlagen in das städtische Gesamtbild und insbesondere in das Landschaftsbild.

Es wurden gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 getroffen. Es werden lediglich Festlegungen zu den Dächern getroffen.

Weiche Bedachungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist zulässig.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die unmittelbar angrenzende Straße „Am Sund“ gesichert.

Eine Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **▪ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Trinkwasseranschluss ist über die vorhandenen Leitungssysteme in der Straße „Am Sund“ vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über das vorhandene Leitungssystem der Straße „Am Sund“.

Es ist sicherzustellen, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

### **▪ Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Entsprechende Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### **▪ Regenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Gelände versickern.

### **▪ Elektroversorgung**

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das vorhandene Energienetz mit Elektrizität versorgt.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

### **▪ Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz vorgesehen.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

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

### **5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen befinden sich bauliche Anlagen, die zum Teil als Lagerflächen genutzt werden. Der überwiegende Teil ist ohne Nutzung.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden gering gehalten.

Mit der Ausweisung von einem Baufeld für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf eine bereits bebaute Fläche.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

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 Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

### **5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

### **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen werden weitere planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

### **5.7 Flächenbilanz**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße in %</b>
Größe des Plangebietes	1.185	100,00
sonstiges Sondergebiet Hafen und Ferienwohnen	862	72,74
ausgewiesenes Baufeld	862	72,74
Verkehrsflächen	35	2,95
Straßenverkehrsfläche	35	2,95
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	50	4,22
Stellplätze	50	4,22
Grünfläche	238	20,09
private Grünfläche	238	20,09

## **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. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen 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 3. 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 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);

- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 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 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen 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.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen wurde am 08.05.2025 in der Sitzung der Gemeindevertretung Sundhagen gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Ferienwohnungen zu schaffen.

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

- Schaffung von Baurecht für die geplanten 2 bis maximal 4 Ferienwohnungen.

## **1.3 Satzung des Bebauungsplanes Nr.29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Stahlbrode wird in der Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Hafen und Ferienwohnen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Auf der Fläche soll Baurecht für 2 bis maximal 4 Ferienwohnungen geschaffen werden. Die Wohnungen dienen der Fremdenbeherbergung.

## **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 der Gemeinde Sundhagen dem östlichen Küstenklimagebiet innerhalb des Ostseeküstenklimas zugeordnet.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert. Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst.

Das Klima im Plangebiet zeichnet sich einerseits durch die Nähe zum Strelasund, andererseits durch die relativ dichte Bebauung und Versiegelung des Gebietes aus.

Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen sind durch die Verkehrsbelegung der angrenzenden Straßen „Zum Hafen“ und „Am Sund“ vorhanden.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Großräumig gesehen befindet sich das Plangebiet im Gebiet der flachwelligen nordmecklenburgischen Lehmplatten.

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Plangebiet grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tiefenlehme (> 40 % hydromorph) vor.

Wertgebende Bodenbildungen wie Geotope oder Moore sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf dem betreffenden Grundstück keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz, die gem. §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen überformt. Durch Vollversiegelung, Bodenauf- und abtrag ist die natürliche Horizontabfolge verloren gegangen.

Der Boden ist entsprechend der Vorbelastung als gering (vollversiegelte Flächen) bis mittelwertig (Flächen ohne Vollversiegelung) einzustufen.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind für das Schutzgut Boden keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschränken sich auf Versiegelungen von derzeit nicht bebauten Teilflächen im Plangebiet. Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Böden wird den Auswirkungen auf das Schutzgut durch Versiegelung eine geringe Erheblichkeit beigegeben.

Durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **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.

Das Vorhaben wird im Umfeld intensiver Nutzungen realisiert. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und beansprucht keine zusätzlichen Versiegelungen. Dies minimiert den Flächenverbrauch. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche. Das Schutzgut Fläche wird berücksichtigt, indem die Bebauung auf bereits verkehrlich und medientechnisch erschlossener Fläche realisiert wird.

Durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

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

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit > 200 - 300 mm/a als hoch eingestuft. Die Geschütztheit wird im Umweltkartenportal M-V als mittel-hoch angegeben. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei 5,00 - 10,00 m und die Grundwasserleiter sind quasi bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10,00 m. Im östlichen Teil des Plangebietes steigt das Grundwasser auf <= 5,00 m an und liegt in einem Bereich der Grundwasserneubildung. Die Grundwasserressourcen bieten ein potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen.

Durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben erhöht sich der Versiegelungsgrad. Dabei wird angestrebt, zugunsten des Schutzgutes das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Abwassernetz entsorgt.



### 2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

#### • Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013).

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

Das Vorhaben beansprucht Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der vorhandenen Ortslage. Die Nutzung bisher unbeeinträchtigter Flächen wird somit vermieden. Die zulässige Versiegelung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotoptypen:

- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

#### • Tiere

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet.

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (Freiflächen der Siedlungsbereiche, Siedlungsflächen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

#### • Biologische Vielfalt

Es werden 3 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.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört zur Landschaftszone Arkonasee, der Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten und wird der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) ist das Plangebiet als Urbaner Raum (73) ausgegrenzt und kann als nachrangig eingestuft werden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Stahlbrode in der Gemeinde Sundhagen. Im Norden grenzen ein Bootsverleih und eine Gaststätte an das Plangebiet an. Östlich und südlich grenzen die Straßen „Am Sund“ bzw. „Zum Hafen“ an. Westlich schließt sich bestehende Bebauung an das Plangebiet an.

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch die vorherige Nutzung bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für die unmittelbaren Bereiche des Baufeldes nur als gering einzuschätzen.

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet im Landschaftsbildraum „Uferbereich bei Stahlbrode“, welcher sich durch die Blickbeziehung zur Insel Rügen und das Vorhandensein naturnaher Uferbereiche mit Schilfröhrichten und Weidengebüsch sowie einer reichen Flora und Fauna auszeichnet. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale auf einer 4-stufigen Skala den Stufen hoch bis sehr hoch zugeordnet.

Das Plangebiet weist weder naturnahe Uferbereiche noch eine artenreiche Flora und Fauna, bedingt durch die intensive anthropogene Überformung, auf. Zudem stellt das Plangebiet durch die angrenzende Straße einen vorbeeinträchtigten Standort dar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Stahlbrode unmittelbar am Hafen. Die angrenzenden Flächen sind mit Wohn- bzw. Beherbergungs-/Ferienhausnutzung, und damit grundsätzlich schutzbedürftigen bzw. sensiblen Nutzungen belegt.

Im Plangebiet selbst werden nur solche Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet und in dessen Umgebung bereits vorhanden bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe, Lärm) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebietes vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird die Ausweisung von Bauplätzen für allgemeine Wohnzwecke unter dem Aspekt des Mangels an derartigen Bauplätzen im weiten Umfeld als positiv bewertet.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden nur positive Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demzufolge als nicht erheblich einzustufen.

## **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt und aufgrund der anthropogenen Überprägung und Nutzung des Gebietes nicht zu erwarten.

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 Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

## **2.1.9 Wechselwirkungen**

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

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete:

### Natura 2000-Gebiete

- SPA-Gebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (nördlich ca. 80 m)
- GGB-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasund und Nordspitze Usedom (nördlich ca. 80 m)

Die Europäischen Schutzgebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o. g. Gebiete kann ausgeschlossen werden.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar.

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

#### Naturschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG\_130 „Vogelhaken Glewitz“ befindet sich ca. 1.800,00 m nördlich des Plangebietes.

Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des NSG sind nicht absehbar.

#### Landschaftsschutzgebiet

Der Ortsteil Stahlbrode ist nördlich, östlich, südlich und westlich vom Landschaftsschutzgebiet LSG\_122 „Boddenküste am Strelasund“ mit einer Fläche von 3429 ha umgeben. Das Plangebiet selbst liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten.

#### Küsten-und Gewässerschutzstreifen

Der Bebauungsplan liegt im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

An Gewässern I. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50,00 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150,00 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

#### Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### Gehölzschutz (§§18,19 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Gehölze.

### **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
- Schadstoffemissionen durch ggf. Zunahme des Verkehrs und Transporte
- Lärmemissionen durch Verkehr und Industriebetriebe
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

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

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

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten;
- es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet;
- vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt;
- 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-Rügen. 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 Geltungsbereiches der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen zu beurteilen.

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

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Bauflächen geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013).

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

- **Schutzgut Fauna**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind u. a. auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im weiteren Planverfahren wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

### **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

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

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen zu beurteilen.

### **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.