

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlä  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel/Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

**Bebauungsplan  
Nr. 13  
„Ruschwitz“  
Gemeinde Glowe / Rügen**

**Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP.....	4
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebiets.....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	6
1.4.3) Hochwassergefahr.....	7
2) Städtebauliche Planung.....	7
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.1.1) Nutzungskonzept.....	7
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	8
2.2) Flächenbilanz.....	10
2.3) Erschließung.....	10
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	10
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	11
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Umweltbericht.....	12
3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	13
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	24
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	24
3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring.....	25
3.2.7) Zusammenfassung.....	25

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die bestehende Hofanlage Ruschvitz, die östlich des Hauptorts Richtung Lohme liegt (Gemarkung Ruschvitz, Flur 1, Flurstücke 20/1 (teilw.), 21, 22, 23, 24/2 (teilw.), 24/3, 24/4, 25, 26/1, 27/1, 31/1, 32/1, 33 (teilw.), 34 (teilw.), 11/1, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 15/1, 65/1 (teilw.), 65/5 (teilw.), 51/2 (teilw.)). Das Plangebiet umfasst ca. 2,3 ha und wird begrenzt durch Acker- und Grünlandflächen sowie die bestehenden Wohngebäude (Gutshaus, Wohnhaus im Park).

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen; es besteht Bestandschutz. Bei dem Vorhaben handelt es sich teilweise um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB. Die privilegierten Nutzungen werden aus diesem Grund im nordwestlichen Teilbereich konzentriert und können nach § 35 BauGB genehmigt werden. Da der gewerbliche Teil (Verarbeitung, Direktvermarktung) vom Bauamt des Landkreises als Ergebnis einer Vorabstimmung als zu umfangreich bewertet wurde, genießt dieser Teilbereich keine Privilegierung und wird über das vorliegende B-Plan einer Genehmigung zugeführt.

Die Planzeichnung basiert auf dem aktuellen Katasterauszug (10/2009), ergänzt um einen Lage- und Höhenplan des Plangebiets, der im Frühjahr 2009 durch Geodesia (Bergen) erstellt wurde.

## 1.2) Ziele der Planung

Der Vorhabenträger plant den Aus- und Umbau der bestehenden Gutsanlage als landwirtschaftliche Hofstelle. Hierzu soll der bestehende Landwirtschaftsbetrieb GÖTA Viehzucht GmbH & Co KG (Marlow 13, 18551 Sagard, Handelsregister: Stralsund HRA 1760) einschließlich deren Flächen, Viehbestand sowie Technikpark übernommen werden.

Der historische Standort Ruschvitz bietet die Möglichkeit, eine „Landwirtschaft zum Anfassen“ zu etablieren und damit die Betriebsziele (gläserne Produktion, Landwirtschaft zum Anfassen, Direktvermarktung) in geeigneter Weise umzusetzen. Geplant ist der Aufbau einer eigenen, regional gebundenen Qualitätsmarke bei der Fleischherzeugung.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung der Wirtschaft (Nutzung der durch den Tourismus eröffneten Wertschöpfungspotenziale zur Stärkung von Landwirtschaft und verarbeitendem Gewerbe),
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachgefallenes Gebäude).

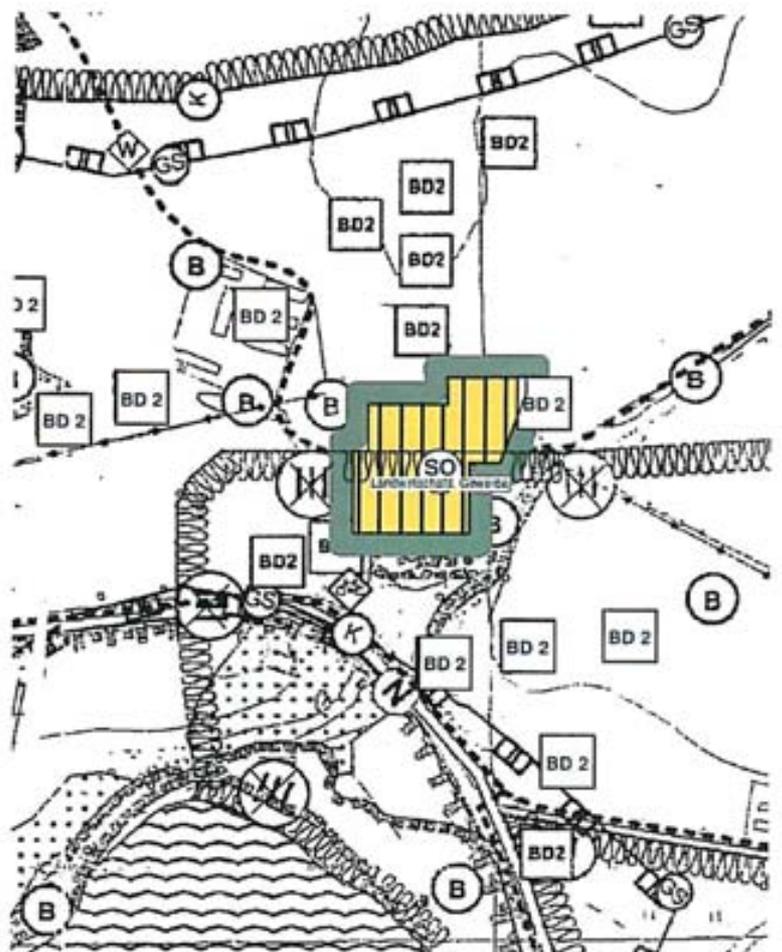


Abbildung 1: FNP Stand 1. Änderung (Bearbeitung im Parallelverfahren)

### **1.3) Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP**

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich einheitlich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Standorts entspricht der Ausweisung im FNP.

Mit der 1. Änderung wird der FNP in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planung im Parallelverfahren geändert. Dargestellt wird ein Sondergebiet Landwirtschaftliches Gewerbe. Das nördlich des Gutshaus gelegene Wohngebäude genießt Bestandsschutz. Die Stallungen können im Rahmen der Privilegierung auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2008, 2. Beteiligungsverfahren) liegt der Standort in einem Tourismusschwerpunktraum. Der nördlich angrenzende Küstenbereich sowie die südöstlich angrenzende Niederung sind überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Glowe ist als (touristischer) Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Die Pacht- und Eigenflächen der GÖTA Viehzucht GmbH & Co KG liegen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots im Vordergrund (3.1.3(4)). Dabei sind stärker als bisher Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen (3.1.3(8)). Auch die Potenziale für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden (3.1.3(12)). Gemeinsam ist diesen Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.

Nach 5.4(1) soll Landwirtschaft insbesondere in den Ländlichen Räumen erhalten und entwickelt werden. Begründend wird angeführt, dass Landwirtschaft zusammen mit der Ernährungsindustrie ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist. Sie hat eine zunehmende Bedeutung für die Erhaltung von Funktionen des Naturhaushalts, die Bewahrung und Entwicklung der vorpommerschen Kulturlandschaft sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe. Eine zunehmende Veredelung und professionelle Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher Produkte muss zu erweiterter Wertschöpfung in der Region und zur Sicherung wettbewerbsfähiger Beschäftigung führen.

Die Planung unterstützt damit aktiv die erklärten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung.



Abbildung 2: Katastrerauszug (10/2008, ohne Maßstab)

## 1.4) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Ruschwitz ist als Standort seit dem 14. Jahrhundert dokumentiert (ursprünglich Weiler, seit 17. Jahrhundert Einzelhof/Gut). Vom historischen Gebäudebestand hat sich allein das Gutshaus erhalten, das um 1800 als geräumiges, eingeschossiges Fachwerk-Traufenhaus mit Backsteinfüllungen errichtet wurde. Von den restlichen Gebäuden der Hofanlage (in der Literatur dokumentiert sind vier Kübbungsdielenscheunen aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts) haben sich nur die Standorte erhalten. Gerahmt wird der Hof heute durch die große Scheune aus den 50er Jahren (Massivbau, im Inneren doppelte Reihe von Betonstützen / -rahmen) im Westen sowie ein flaches Stallgebäude im Osten.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Gebäude, darunter

- zwei bewohnte Wohngebäude,
- verschiedene, nur geringfügig genutzte Gebäude der GÖTA Viehzucht GmbH & Co KG (Scheune, ehem. Stallungen),

Der Standort der aufgegebenen Rindermastanlage im Nordwesten der historischen Gutsanlage mit Stallungen, Maschinenhallen und Bergeräumen gehört nicht zum B-Planbereich wohl aber zum Betriebskonzept. Der Standort ist durch eine Gemeindestraße erschlossen.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 100 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenische Boddenlandschaft“ (zugleich Naturschutzgebiet Nr. 256 „Spyckerscher See und Mittelsee“).

Große Teile des Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet.

In einer Entfernung von rund 280 m liegt nördlich zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wurde vorhabenspezifisch im Rahmen der 1. Änderung des FNP nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). In Landschaftsschutzgebieten sind nach § 26 BNatSchG unter Beachtung der besonderen Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Planung beschränkt sich auf die baulich geprägten Bereiche der landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. der früheren Gutsanlage.

Im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld sind auf der Grundlage einer nicht immer zutreffenden Kartierung zahlreiche Biotope gesetzlich geschützt:

Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an das Biotop Nr. 4690 "Feldgehölz, Esche, Weide" (Naturnahe Feldgehölze) mit 7.523qm. Westlich der Gemeindestraße schließt sich Biotop Nr. 4683 „Hecke“ (Naturnahe Feldhecken) mit 748qm an. Dieses umfasst einen Bestand an Einzelbäumen auf gemähtem Rasen.

Am südwestlichen Rand des ehemaligen Gutsparks liegt das Biotop Nr. 4693 „permanentes Kleingewässer, salzbeeinflusst (?)“ (Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit 59qm.

Südlich der ehem. Rindermastanlage befindet sich gemäß Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen das Biotop Nr. 4687 „Baumgruppe, Esche“ (Naturnahe Feldgehölze) mit 1.079qm sowie das Biotop Nr. 4684 „permanentes Kleingewässer, salzbeeinflusst (?)“ (Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit 1.840qm, welches jedoch an den angegebenen Stellen nicht vorhanden ist (Ackerfläche ohne Anzeichen auf Vernässungen o.ä.).

Die früher bestehende Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Ruschwitz“ (vom 31.03.1977) wurde mit Verordnung über das Trinkwasserschutzgebiet „Quoltitz“ vom 26.05.2004 aufgehoben.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB in ihrer flächigen Ausdehnung nachrichtlich übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht). Eine Veränderung oder Beseitigung der im Plangebiet befindlichen Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 1.4.3) Hochwassergefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebaulicher Entwurf

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb GÖTA Viehzucht GmbH & Co KG (Marlow 13, 18551 Sagard, Handelsregister: Stralsund HRA 1760) einschließlich deren Flächen, Viehbestand sowie Technikpark zu übernehmen. Der Betrieb soll durch den neuen Eigentümer weitergeführt und ausgebaut werden. Neben dem derzeitigen Betriebshof in Sagard gehören auch große Teile der seit einigen Jahren brachliegenden Hofstelle in Ruschwitz zum Betriebsgelände der GÖTA Viehzucht GmbH & Co. KG. Weitere Flächen sollen von der BVVG erworben werden.

Derzeit bewirtschaftet die GÖTA Viehzucht GmbH & Co. KG eine Fläche von 107ha Grünland, davon rund 40ha als Eigentumsfläche. Die bewirtschafteten Flächen verteilen sich auf zwei Standorte: 54ha liegen bei Borchtitz/Wostelitz (Sassnitz, Lietzow), 53ha am Rande des Nationalparks bei Nipmerow/Hagen. Der Viehbestand der GÖTA Viehzucht GmbH & Co. KG umfasst 64 Mutterkühe sowie 2 Deckbullen (insgesamt mit Kälbern 133 Tiere). Zu den Firmen des Vorhabenträgers gehört u.a. die Lelkendorf Naturhof GmbH & Co. KG (HRA 2782) mit 30 Mutterkühen auf 35ha Grünland. Der Vorhabenträger betreibt zudem den Haustierpark Lelkendorf als Zuchtzentrum für seltene und gefährdete Nutztierassen.

Geplant ist der Aufbau einer eigenen, regional gebundenen Qualitätsmarke bei der Fleischerzeugung. Gemäß der Firmenphilosophie soll die Fleischproduktion auf ökologische Qualitätserzeugnisse ausgerichtet werden. Statt einheitlich „Rindfleisch“ soll das erzeugte Fleisch der Galloway- und Uckermärker-Rinder als solches reinrassig vermarktet werden. Die erzeugten Rinder werden am Standort zerlegt, aufbereitet und vermarktet. Aus dem bisherigen Bestand gelangen unter Berücksichtigung des Erhalts der Herde jährlich rund 70 Tiere zur Vermarktung (rund 20 t Fleisch/Jahr). Das Bauvorhaben dient damit insbesondere dem Ziel, den Absatz der mit der Bodenertragsnutzung erzeugten Güter zu fördern, indem diese durch eine Weiterverarbeitung verbessert und ihre Marktfähigkeit gesteigert wird (Gewinnen eines Alleinstellungsmerkmals für die Erzeugnisse). Auf die Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen wird in diesem Zusammenhang besonders zu achten sein (z. B. aus dem Gewerbe- und dem Gesundheitsrecht).

Voraussetzung für die Stärkung der landwirtschaftlichen Wertschöpfung ist ein eigener Vertrieb, da im Handel bisher kaum ein Markt für derartiges Qualitätsfleisch besteht. Hierzu soll die Hofstelle bewusst für den Publikumsverkehr geöffnet werden (Landwirtschaft zum Anfassen). Neben der Direktvermarktung (Verkauf im Hofladen sowie auf Bauernmärkten) kommt deshalb der am Standort Ruschwitz geplanten Verköstigung (Gastronomie) eine zentrale Rolle für den Absatz zu.

Komplettiert werden soll die Nutzung durch weitere gewerbliche Einrichtungen mit Bezug zu Landwirtschaft (traditionelle Lebensmittelerzeugung in Bäckerei, Schaukäserei, Räucherstube; evtl. auch Kunsthandwerk, Schmiede). Im Bereich der historischen Gutsanlage soll darüber hinaus ergänzend sowie in geringem Umfang Urlaub auf dem Bauernhof angeboten werden.

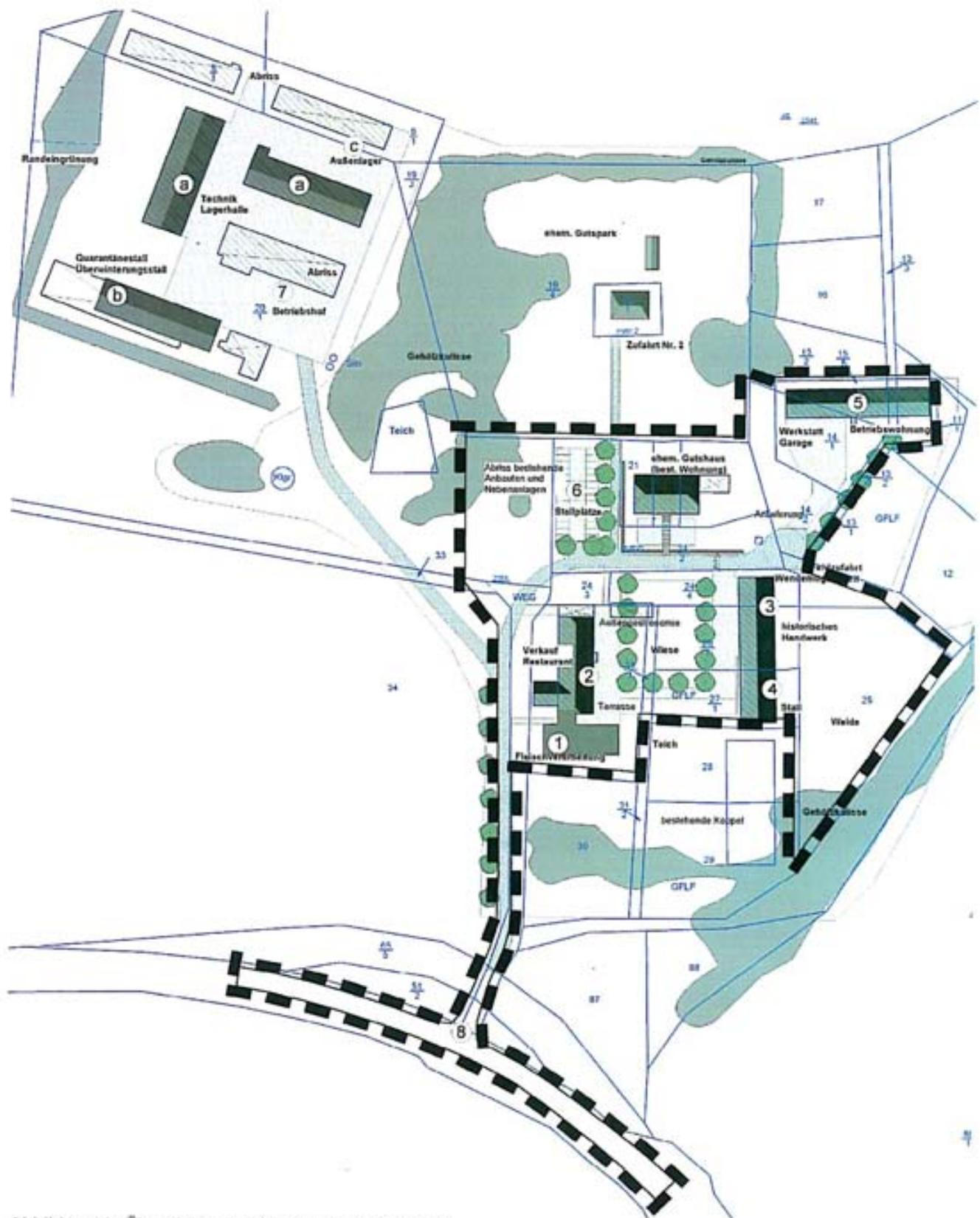


Abbildung 3: Übersichtsdarstellung, ohne Maßstab

### 2.1.2) Bebauungsentwurf

Das Vorhaben beschränkt sich auf den Umbau der bereits baulich geprägten Flächen im Südosten der Anlage. Bestehende Gebäude werden, soweit es die Bausubstanz zulässt, saniert und umge-

nutzt. Diverse Nebengebäude und -anlagen (z.B. bestehende Sammelgruben/Kläranlagen) werden im Zuge der Wiederherstellung abgerissen, damit der ursprüngliche Raumeindruck der Hofstelle wiederhergestellt wird.

Das landwirtschaftliche/gewerbliche Raum-/Funktionsprogramm teilt sich auf zwei Teilbereiche am Standort Ruschwitz auf. In der historischen Gutsanlage (ca. 1,3ha, B-Planbereich) werden schwerpunktmäßig Verarbeitung/Verkauf angesiedelt, im Bereich der ehemaligen Rindermastanlage (ca. 1,6ha, außerhalb B-Planbereich) der Betriebs-/Technikhof eingerichtet.

Das bestehende alte Gutshaus wird in die Planung integriert, da es langfristig beabsichtigt ist, das Gutshaus sowie auch die ehemalige Parkanlage einzubeziehen und für den Publikumsverkehr herzurichten.

Geplant sind am Standort Ruschwitz nach derzeitigem Planungsstand folgende Betriebsanlagen:

- (1) Verarbeitungsräume für selbsterzeugtes Rindfleisch (Zerlegebetrieb für anfänglich ca. 20t Jahresproduktion) als eingeschossiger Neubau (Grundfläche ca. 350qm als Anbau an die bestehende Scheune) mit
  - Verarbeitungsräumen / Küche / Kühlräumen / Versand,
  - Sozialräumen / Personalumkleiden,
  - Lager (Verpackungsmaterial, etc.).
- (2) Umbau der bestehenden Scheune zur Gaststätte (Verköstigung) und Hofladen mit Schaubäckerei/Café ,
  - Gaststätte, Hofladen mit Schaubäckerei / Cafe / Ausstellung (ca. 450 qm),
  - Nebenräume (ca. 70 qm).
- (3) Ergänzende Nutzungen (Käserei, Räucherei, Kunsthandwerk, Schmiede).
- (4) Stall/Streichelzoo.
- (5) Umbau des bestehenden Stallgebäudes als Verwaltung / Werkstatt / Betreiberwohnung, evtl. später Einbau von drei Ferienwohnungen
  - Wohnfläche (ca. 250 qm),
  - Werkstatt / Garage (ca. 250 qm).
- (6) Parkplätze für Gaststätte / Hofladen.

Ergänzend wird auf dem Gelände der ehem. Rindermastanlage im nordwestlichen Bereich außerhalb des B-Plangebietes der Neubau eines zentralen Betriebshofs mit

- (a) Unterstand / Halle für Technik,
- (b) Quarantänestall / Überwinterungsstall,
- (c) Lagerflächen (Winterfutter)

geplant. Der Neubau des Betriebshofs, Voraussetzung für die geplante Verlagerung von dem derzeitigen Standort in Sargard, kann gemäß § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich verwirklicht werden.

## 2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Planung Gebäude</i>	<i>Versiegelung insg.</i>	<i>Bestand Gebäude</i>	<i>Versiegelung insg.</i>
Sonstige Sondergebiete	15.415 qm	0,3	4.625 qm	7.708 qm	2.570 qm	3.010 qm
Grünfläche	3.445 qm					
Biotop / Fläche für Maßnahmen	995 qm					
Verkehrsfläche	3.447 qm			3.447 qm		ca. 3.420 qm
Gesamtgebiet	23.302 qm			11.155qm		

Die bestehende/zulässige Bebauung nimmt um ca. 2.055qm zu. Die Verkehrsflächen verändern sich dem Umfang nach nicht erheblich.

## 2.3) Erschließung

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt nach Ruschwitz. Gemäß RAS-K-1 ist gemäß Forderung des Straßenbauamts Stralsund als Straßenbaulastträger auf Grund der Verkehrsstärke MSV (in der Richtung, aus der abgelenkt wird) >600 Kfz/h und der Straßenkategorie A III im Zuge der Landesstraße ein Aufstellbereich einzurichten. Die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtssicht werden für eine Geschwindigkeit von 80km/h nachgewiesen. Die Kosten für die Herstellung des Aufstellbereiches gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Zusätzlich hat der Vorhabenträger nach § 40 (4) StrW-MV dem Land die Mehrkosten für die Unterhaltung infolge des Aufstellbereichs zu erstatten. Grundlage für die Berechnung des Ablösebetrages sind die Ablösungsrichtlinien StraW 85.

Die Straßenverkehrsfläche (Asphaltdecke) wird für den Aufstellbereich um voraussichtlich ca. 160 qm erweitert, Bankett und Straßengraben werden entsprechend angepasst. Für den Ausbau des Knotens, insbesondere die Verschiebung des Straßengrabens, werden geringe Teilflächen des südlich angrenzenden Flurstücks 51(2) benötigt.

Der Knotenpunkt wird gemäß Forderung des Straßenbaulastträgers in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da der Knotenausbau erst ab einer gewissen Frequenz für die zusätzliche (touristische) Nutzung notwendig wird (Bestandsschutz für Landwirtschaft), wird ein stufenweiser Ausbau der Erschließungsanlagen angestrebt.

Für die inneren Verkehrsflächen wird das Mischungsprinzip vorgesehen; angestrebt wird ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone). Die Straßenverkehrsbehörde ist zu gegebener Zeit möglichst frühzeitig in die notwendige straßenbauliche Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser ist über die anliegenden Leitungen gesichert.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung DN 200 AZ an der Landesstraße L 30 gesichert werden. Das innere Verteilungsnetz ist grundstücksbezogen neu aufzubauen.

Die abwassertechnische Erschließung muss neu aufgebaut werden, die bisher bestehenden Lösungen (Klärgruben) sind nicht mehr zeitgemäß. Die ersten Überlegungen haben die Errichtung ei-

ner eigenen kleinen Kläranlage im Südosten der Hofstelle vorgesehen, um von dort das gereinigte Abwasser in den das Grundstück tangierenden Graben abzugeben (Ablauf in Spykerschen See). Auf Grund der zu hohen Eutrophierung des anschließenden FFH-Gebietes wurde von dieser Möglichkeit Abstand genommen. Die Gemeinde beabsichtigt nun zur Verbringung des Schmutzwassers den Aufbau eines Druckleitungssystem zur Kläranlage nach Glowe bzw. in Abhängigkeit von der zeitlichen und stufenweisen Realisierung des B-Planes eine zeitweise Sammlung in abflusslosen Sammelgruben als Provisorium.

Bei der Überleitung des Schmutzwassers ist eine kostenmäßige Beteiligung beim Ausbau der Kläranlage in Glowe einzurechnen. Die Höhe ergibt sich aus dem prozentualen Anteil der Schmutzwassereinleitung. Da es sich bei dem landwirtschaftlichen Sondergebiet um gewerbliches Abwasser handelt, sind evtl. entsprechende zusätzliche Behandlungen notwendig, um lediglich häusliches Abwasser in die öffentliche Anlagen einzuleiten.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen angesichts der gegebenen Situation in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen(DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse besteht alternativ die Möglichkeit einer Ableitung in den angrenzenden Graben 15/38. Bei Einleitungen in den Graben 15/38 ist der WBV „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen erneut zu beteiligen.

## **2.4) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Festgesetzt wird ein Sondergebiet „landwirtschaftliches Gewerbe“. Das Sondergebiet unterscheidet sich von Gewerbegebieten durch seine Ausrichtung vor allem auf landwirtschaftliche Betriebe. Vom Dorfgebiet unterscheidet sich das Sondergebiet durch den Ausschluss des generellen Wohnens, was der Lage abseits größerer Siedlungsgebiete geschuldet ist.

Um eine der angestrebten landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung adäquate Befestigung der Freiflächen zu ermöglichen, wird die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ neu festgesetzt.

Ausnahmsweise wird eine zweigeschossige Nutzung zugelassen, um den Erhalt der bestehenden Scheune zu sichern. Wegen vorhandener Gebäudelängen von über 50m muss im eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

## **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung

von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Dabei sind neben den unmittelbaren Beschäftigungspotenzialen (landwirtschaftliches / verarbeitendes Gewerbe) vor allem die Sekundäreffekte (allgemeine Attraktivitätssteigerung für den Tourismus durch Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes) zu berücksichtigen.

- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch die bestehende Bebauung geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage in der offenen Landschaft ist der Gestaltung der weithin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der Gebäudebestand als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Gemäß § 3 (2) Waldabstandsverordnung M-V sind Ausnahmen vom Waldabstand für Gebäude zulässig, wenn der durch eine vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

## **3.2) Umweltbericht**

### **3.2.1) Allgemeines**

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

#### Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten wurde im Rahmen der 1. Änderung des FNP vorhabenbezogen nachgewiesen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) mit Erfassung der Einzelbäume erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht durchgeführt.

#### Alternativen:

Wegen der am Standort bestehenden Gebäude sind für das Vorhaben keine Alternativstandorte möglich. Die historisch nachgewiesene Hofstelle ist prägend für die örtliche Siedlungsstruktur. Die

Fläche gehört zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, die Betriebsflächen (Weideflächen bei Borchtitz/Wostelitz und Nipmerow/Hagen) stehen nicht zuletzt wegen naturschutzfachlicher Einschränkungen nicht für einen Neubau einer Betriebsstätte zur Verfügung. Ein Rückbau in Ruschwitz wäre weder erwünscht noch für die öffentliche Hand finanzierbar. Die Anordnung der Gebäude und Wirtschaftsflächen im Plangebiet gibt die künftige Struktur der Hofanlage vor.

Angesichts der für die landwirtschaftlichen Nutzungen ergänzend zur Verfügung stehenden ungenutzten Rindermastanlage mit ihrem umfangreichen Gebäudebestand bieten sich am Standort auch unter ökologischen Gesichtspunkten günstige Voraussetzungen (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

Im Rahmen der Alternativprüfung wird deshalb vor allem die Aufgabe des Standorts Ruschwitz (Nichtdurchführung der Planung) betrachtet. Im Falle der Nichtdurchführung würden die bestehenden Gebäude weiterhin verfallen. Auch langfristig wäre nicht mit ihrem Verschwinden zu rechnen. Die ungenutzten Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar (Belastung für das Landschaftsbild, Gefahrenquelle bei ungenügender Verkehrssicherung). Häufig sind bei aufgegebenen Gebäuden wilde Müllablagerungen u.ä. zu beobachten.

Da auch nach mehreren Jahren ohne Nutzung nur wenige Spuren gebäudebewohnender Tiere festzustellen sind, ist davon auszugehen, dass dem Gebäude nur ein geringer Wert als Habitat zukommt.

Angesichts des angestrebten landwirtschaftlichen Nutzungsschwerpunkts wird das Vorhaben eine ökologisch orientierte Bodennutzung auf großen Flächen außerhalb des Plangebietes stabilisieren. Auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sollte auf die mögliche behutsame Entwicklung baulich vorgenutzter, erschlossener Flächen nicht verzichtet werden.

### **3.2.2) Verträglichkeit mit Schutzziele der Natura 2000-Gebiete**

Die Verträglichkeit mit Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wurde im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP nachgewiesen.

### **3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahreschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Das Plangebiet ist mit zahlreichen Gebäuden aus der vorausgegangenen landwirtschaftlichen Nutzung bebaut. Entsprechend hoch ist der lokalklimatisch wirksame Versiegelungsgrad. Im bzw. angrenzend an das Plangebiet sind Wälder und Gehölzstrukturen in Übergang zum Spyckerschen See bzw. dem Großen Jasmunder Bodden vorhanden. Die Landesstraße liegt in einer Entfernung von 100m südlich des Plangebietes.

Das Klima des Plangebietes kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Lenkung des Vorhabens auf bestehende Siedlungsflächen (Umbau und Nutzung der brach liegenden Hofstruktur) minimiert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

### Wasser

Bestand / Bewertung: Als Stillgewässer liegt die Ostsee im Abstand von ca. 500m nördlich des Plangebietes, der Spyckersche See liegt 300 m südlich. Östlich des Plangebietes befindet sich der Graben 15/38 welcher in den Spyckerschen See entwässert. Dieser liegt einschließlich seines 7m breiten Uferstreifens außerhalb des Plangebietes. Die oberirdische Wasserscheide liegt ca. 650m westlich des Plangebietes. Auch diese Flächen entwässern in Richtung Spyckerschen See.

Westlich des Plangebietes ist ein naturnahes Stillgewässer (59m<sup>2</sup>) vorhanden, welches als Biotop Nr. 4693 als *Permanentes Kleingewässer, salzbeeinflusst* dem Gesetzesbegriff *Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation* zugeordnet wird. Für dieses Biotop ist kein Biotopbogen vorhanden. Der Salzeinfluss wird aufgrund der Lage und Ausprägung des Biotops angezweifelt.

Der Grundwasserneubildung wird mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15 %] beigemessen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000m<sup>3</sup>/d). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante teilweise Versickerung bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in den anliegenden naturnahen Graben minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Durch Überleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage Glowe werden Stoffeinträge in den anliegenden Graben (und damit in das angesichts geringen Wasseraustauschs sensible Ökosystem des Spyckerschen Sees) vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die ergänzende Voll- bzw. Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Das benachbarte Feuchtbiotop wird nicht durch stoffliche Einträge vom Vorhaben beeinflusst.

### Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt nach Aussage des Gutachterlichen Landschaftsrah-

menplanes im Bodenfunktionsbereich sickerwasserbestimmter Lehme / Tieflehme. Diese sind flächendeckend auch im weiteren Umfeld ausgewiesen. Das unmittelbare Plangebiet ist seit Jahrhunderten in Nutzung und weist durch Überbauung und Geländemodellierung anthropogen stark veränderte Böden auf. Große Teile der Hoffläche, die heute einen Bewuchs aus Spontanvegetation aufweisen, sind als alte Wirtschaftsflächen bereits versiegelt bzw. teilversiegelt. Das genaue Ausmaß konnte im Zuge des Planverfahrens nicht exakt ermittelt werden.

Geotope gem. § 20 LNatG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Entwicklungsziel:** Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

**Minimierung und Vermeidung:** Die Planung umfasst zu großen Teilen die Nachnutzung bzw. Nutzungswiederaufnahme des vorhandenen Gebäudes. Eingriffe in die Belange des Schutzgutes werden dadurch minimiert.

**Zustand nach Durchführung:** Ergänzende Nutzungen verursachen zusätzliche Versiegelungen und Teilversiegelungen. Nicht mehr benötigte Anlagen werden zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

#### Flora und Fauna:

**Flora** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung des Lungenkraut-Buchenwaldes aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. In diesem Waldtyp herrscht die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vor. Als Begleitbaumarten findet man vereinzelt Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) sowie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

**Bestand.** Das Plangebiet weist im Bereich des brach liegenden Wirtschaftshofs überwiegend ruderalen Bewuchs (Staudenfluren sowie Gehölze) auf. Auch befestigte Flächen werden zu großen Teilen von ruderaler Vegetation besiedelt. Kleine Schuppen und untergeordnete Flächen und Gebäude werden noch im Zusammenhang mit einer Tierhaltung (verschiedene Arten) genutzt.

Generell wird die alte Hofanlage dem Biotoptyp Brache der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet. Die Flächen nördlich des Gutshauses werden unterschiedlich intensiv gärtnerisch genutzt (Ziergarten / Tierhaltung). Diese werden unter dem Oberbegriff Hausgarten (PG) zusammengefasst.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU	Kr. Ø	Bemerkung
1	Acer platanoides	0,75	7	
2	Ulmus glabra	2,8	12	Totholz, wipfeldürr, lichte Krone
3	Acer platanoides	1,55	9	
4	Acer platanoides	1,9	12	tote Spitze, trockene Äste
5	Acer platanoides	1,85	12	tote Spitze, trockene Äste, Stamm schräg, hohl, Kern liegt offen ab Basis bis 1m Höhe
6	Acer platanoides	0,48	6	ungleichmäßiger Wuchs, tote Spitze, absterbend
7	Acer platanoides	0,63	5	absterbend
8	Acer platanoides	0,95	13	mehrstämmig, weit ausladend, bis zum Boden beastet
		0,95		

Nr.	Baumart	StU	Kr. Ø	Bemerkung
9	Acer platanoides	1,26	10	Druckzwiesel in 1m Höhe, kein Leittrieb, Totholz, Faulstellen
10	Acer platanoides	1,25	10	Stammschäden, einseitig entwickelt durch Baum Nr. 9
11	Acer platanoides	1,28	12	einseitig
12	Acer platanoides	1,25	10	Zwiesel, davon 1 absterbend, großflächiger Rindenschaden durch Befall holzbohrender Insekten, Totholz
13	Prunus avium	1,27	8	Zwiesel, rissige Rinde, viel Totholz
14	Acer platanoides	0,72	7	Stammschäden in 0,7m Höhe, faul
15	Acer platanoides	0,93	9	
16	Prunus avium	0,94	7	dürr, rissiger Stamm, Harzfluss, absterbend
17	Prunus avium	0,95	7	dürr
18	Fraxinus excelsior	1,25	12	mehrstämmig, dürre Spitzen, absterbend
19	Fraxinus excelsior	1,25	13	Totholz
20	Fraxinus excelsior	0,92	5	Totholz, kompakt, für Stammstärke wenig Krone, abst.
21	Fraxinus excelsior	0,93	7	Totholz, kompakt, für Stammstärke wenig Krone, abst.
22	Fraxinus excelsior	0,95	9	Stammschäden, allgemein vital, Befall holzbohrender Insekten
23	Fraxinus excelsior	2,2	13	lichte Krone, Totholz
24	Fraxinus excelsior	0,7	7	
25	Prunus cerasifera „Nigra“	0,95	10	
26	Pinus nigra	0,75	6	
27	Fraxinus excelsior	2,25	17	Astausbrüche, licht werdende Krone, einseitig weit ausladende Hauptäste, Totholz
28	Fraxinus excelsior	1,58	14	lichte Krone
29	Pinus nigra	0,7	5	
30	Malus (Sorte)	0,32 +0,35	5	mehrstämmig, verworrener Kronenaufbau, wild gewachsen
31	Fraxinus excelsior	0,56	6	
32	Fraxinus excelsior	0,63	8	
33	Fraxinus excelsior	0,2	5	
34	Fraxinus excelsior	0,7	14	
35	Fraxinus excelsior	0,6	13	
36	Aesculus hippocastanum	0,9	10	Miniermottenbefall, kernfaul, Totholz
37	Fraxinus excelsior	0,6	10	Schräg unter 36, viel Totholz, lichte Krone, Rindenschäden im Kronenbereich durch holzbohrende Insekten
Aufgenommen am 14.07.2009 Kartierer Fuß				



Abbildung 4: Biotoptypen (unmaßstäblich)

Legende: WXS Sonstiger Bestand heimischer Gehölze

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte

OVL Straße

PWX Siedlungsgehölz heimischer Baumarten

PG Garten (allgemein)

OBD Brachfläche der Dorfgebiete OBD mit überlagernder Schraffur für vermutlich befestigte Flächen

Entlang der Landesstraße sind einzelne Spitz-Ahorne vorhanden. Die ehemalige Landesstraße wird im Zufahrtbereich zur Hofstelle von Spitz-Ahorn und einer Ulme gerahmt. Die eigentliche Zufahrt zur Hofstelle ist westlich durch einen lockeren Baumbestand aus überwiegend Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie einzelnen Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) auf einer Rasenfläche gesäumt. Der Bestand ist im Atlas der besonders geschützten Biotope des Landkreises Rügen als Biotop Nr. 4683 „Hecke“ (Naturnahe Feldhecken) mit 748qm verzeichnet. Die Einzelbäume weisen zum Teil Schädigungen auf, liegen jedoch außerhalb des Wegegrundstücks und werden daher an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt. Im Umfeld der Bebauung gibt es einige alte Eschen, die größte steht im Norden des alten Wirtschaftshofs. Weitere Eschen im Umfeld der Gebäude sind jüngeren Alters und haben sich vermutlich wild angesiedelt.

Außerhalb des Plangebietes liegt der ehemalige Gutspark mit seinem rahmenden alten Baumbestand. Im Südosten wurde im Atlas der Geschützten Biotope des Landkreises Rügen das gehölzgeprägte Biotop Nr. 4690 verzeichnet. Dieses liegt randlich zwischen einem alten Straßengrundstück und einem Graben. Der Bestand setzt sich aus Arten der Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns zusammen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Gebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Der vorhandene Umweltzustand würde nicht wesentlich verändert werden. Es ist zu vermuten dass der Bestand an Gebäuden verfällt und zunehmend eine Gefahr für Mensch und Tier darstellen wird.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer großflächig versiegelten und durch Gebäude sowie verschiedene Nutzungen vorgeprägten Fläche geplant. Es ist eine funktionsergänzende Bebauung der vorhandenen Gebäude geplant. Wesentliche Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Eingriffe und Beeinträchtigungen besonders geschützter Biotope gem. §20LNatG M-V werden vermieden.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird seinen neuen Funktionen entsprechend geordnet hergerichtet. Die Erschließung der Funktionsbereiche und Zufahrtsmöglichkeiten zu benachbarten Nutzungen (Wohngebäude, Ackerflächen) werden beibehalten.

Im bereits baulich vorgeprägten Grundstücksbereich stellen die ausgewiesenen Baufenster aufgrund der langjährig nur geringen Nutzung großer Flächenteile und der sich herausgebildeten Spontanvegetation Eingriffe in allgemeine Funktionen des Naturhaushalts dar (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).

Der Einzelbaumbestand ist allgemein zu erhalten. Es wird eine Bestandspflege im Umfeld des bebauten Grundstücksbereiches empfohlen. Generell wird das Vorhaben eine intensivere Nutzung der Grundstücksfläche verursachen.

#### Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Der alte Baumbestand der benachbarten Parkanlage stellt einen potenziellen Lebensraum für die Avifauna bzw. Fledermäuse dar. Bestandserfassungen/Artenerhebungen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass Fledermäuse vorhanden sind und eine gewisse Bedeutung des Baum-

bestandes für die relevanten Arten besteht.

Innerhalb des Plangebietes bieten alte Stallgebäude potenzielle Brutstätten und Teillebensräume für besonders geschützte Arten.

Die Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein von Nestern und Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. An den Außenwänden der Gebäude wurden keine Nester gefunden. Das nordwestliche Stallgebäude beherbergt zwei Rauchschnalbenester. Die Fenster und Türen stehen offen, so dass ein ungehinderter Zugang besteht. Zudem wurde ein mumifizierter Fuchs gefunden.

Das östliche Stallgebäude ist im nördlichen Teil verschlossen, der südliche Teil ist bereits zusammengestürzt, so dass dieser nicht begangen werden konnte.

Das markante westliche Stallgebäude weist zahlreiche Öffnungen im Dach sowie offene bzw. zerstörte Fenster auf. Hier wurden während der Kartierung im Juli 2009 zahlreiche Rauchschnalben (ca. 20 Stück) beobachtet, die häufig ein- und ausflogen. Im Gebäude wurden im Frühjahr 2009 sieben Rauchschnalbenester kartiert.

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen gibt es keine gesicherten Aussagen. Der Dachraum insbesondere der westlichen Stallung ist als Sommerquartier potenziell geeignet. Die umgebende, mit Baum- und Strauchbestand gut strukturierte Landschaft bietet gute Eigenschaften als Jagdhabitat. Die Höhe der Dachkonstruktion, die flächigen Ablagerungen von Stroh in unterschiedlicher Mächtigkeit im Dachgeschoss sowie der allgemein schlechte bauliche Zustand des Daches machen allerdings genaue Untersuchungen im Gebäude unmöglich. Die Nutzung des Dachraumes als Sommerhabitat kann nicht ausgeschlossen werden.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Mit der Feststellung von Brutstätten (Rauchschnalben) wurde die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erkannt; es ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist vom Eigentümer oder Nutzer der Gebäude beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind dann Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Weitere (repräsentative) Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des zu sanierenden Gebäudes sowie in dessen Umfeld aus den verfügbaren Umweltdaten derzeit nicht ablesbar. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein weiterer Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen. Die Vorliegende Planung beschränkt sich auf die In-Nutzung-Nahme einer seit Jahren nicht genutzten Gutsanlage für landwirtschaftlich dominierte Nutzungen sowie den Ausbau entsprechender Erschließungsflächen auf langjährig anthropogen geprägten Biotoptypen. Vorhabenbedingt werden keine Altbäume mit Höhlen beseitigt.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass weitere Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Zur Kompensation der verloren gehenden Brutstätten von Rauchschnalben wird empfohlen, 10 Kunstnester in Abstimmung mit dem LUNG an geeigneter Stelle anzubringen.

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten sind durch einen Sachkundigen Kontrollen zur Feststellung der aktuellen Nutzung (insbesondere Fledermäuse) durchzuführen und entsprechende Maßnahmen zu formulieren. Bautätigkeiten sind in Zeiten außerhalb der Nutzung durch die jeweils festgestellten Artengruppen durchzuführen.

### Landschaftsbild

**Bestand / Bewertung:** Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügenschc Hügcl- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind

die Lage in einer Senke innerhalb ausgedehnter Ackerflächen, der Baumbestand entlang eines südöstlich verlaufenden Grabens (außerhalb des Plangebietes) bzw. der südlich verlaufenden Landesstraße sowie der jenseits der Straße angrenzende Waldstreifen im Übergang zum Spyckerschen See. Der Baumbestand verhindert partiell den Einblick in das Plangebiet. Aus dem Plangebiet heraus hat man im Nordosten einen sehr schönen gehölzgerahmten Blick nach Bobbin.

Als prägendes Gebäude der alten Gutsanlage wird der verbliebene Stall aus den 60-er Jahren wahrgenommen, welcher von Norden blickend das Bild des alten Hofes bestimmt.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum Ackerlandschaft um Sagard) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Der südlich der Landesstraße angrenzende Landschaftsbildraum *Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees* wird mit sehr hoch bewertet.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird sich keine Veränderung der Situation ergeben. Die Gebäude würden dem Verfall überlassen, die Nutzung der Flächen zunehmend unterbleiben. Die landschaftsbildverbessernde Wirkung, welche das Bauvorhaben bewirkt, würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens ausbleiben.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch Umbau und Nutzung von Teilen der bestehenden Gebäude aufgewertet. Minimierungsmaßnahmen können folglich nicht festgesetzt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Sanierung des landschaftsbildprägenden alten Stallgebäudes beseitigt eine lokal das Landschaftsbild beeinträchtigende Situation an dieser stark frequentierten Straße zwischen den Orten Glowe und Sagard. Die ergänzende Bebauung bzw. der Umbau weiterer Gebäude tritt hinter der vorhandenen Bebauung zurück und wird nicht landschaftsbildwirksam.

Im Zuge der Bebauungsplanung werden große Teile des Baum- bzw. Gehölzbestandes zum Erhalt festgesetzt. Landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Einzelbaumpflanzungen im zentralen Grundstücksbereich sichern den gewohnten baumbestandenen Charakter.

Straßenseitig wird die bestehende Situation nicht verändert. Der Gehölzbestand bleibt erhalten. Der sensible Übergang in die Hochwertige Niederung des Spyckerschen Sees wird durch das Vorhaben nicht verändert. Das Vorhaben wird das Landschaftsbild lokal verbessern.

#### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben umfasst eine gewerblich orientierte landwirtschaftliche Nutzung im Bereich einer alt etablierten Gutsanlage. Die geplanten baulichen Maßnahmen beschränken sich auf die Sanierung vorhandener Stallgebäude sowie ergänzende Bebauung in einem Umfeld, welches bereits in der ursprünglichen Gutsanlage durch bauliche Nutzungen einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtanlage bildete und bis heute mit diversen Nutzungen belegt ist.

Eingriffe in den Bestand an gem. § 20 LNatG MV besonders geschützten Biotopen im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen teilweise ruderalen Vegetation im Umfeld der Gebäude. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen zur Erweiterung von Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt. Weitere Flächen werden für die Anlage von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt bzw. durch Abtrag organischer Schichten das alte Pflaster wieder offengelegt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Durch die Vermessung wird deutlich, dass die derzeitige befestigte Zufahrt zur Gutsanlage zu Teilen neben den eigentlichen Wegefurstück liegt. Sollte dies eines Tages korrigiert werden, werden Eingriffe in die randlichen Ruderalen Strukturen verursacht. Eine reinen Wegeverlegung (mit Entsiegelung des alten Weges) sollte als eingriffsneutral betrachtet werden.

#### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben umfasst eine gewerblich orientierte landwirtschaftliche Nutzung im Bereich einer alt etablierten Gutsanlage. Die geplanten baulichen Maßnahmen beschränken sich auf die Sanierung vorhandener Stallgebäude sowie ergänzende Bebauung in einem Umfeld, welches bereits in der ursprünglichen Gutsanlage durch bauliche Nutzungen einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtanlage bildete und bis heute mit diversen Nutzungen belegt ist.

Eingriffe in den Bestand an gem. § 20 LNatG MV besonders geschützten Biotopen im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.

##### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen teilweise ruderalen Vegetation im Umfeld der Gebäude. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen zur Erweiterung von Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt. Weitere Flächen werden für die Anlage von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt bzw. durch Abtrag organischer Schichten das alte Pflaster wieder offen gelegt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies ent-

spricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Durch die Vermessung wird deutlich, dass die derzeitige befestigte Zufahrt zur Gutsanlage zu Teilen neben den eigentlichen Wegefurstück liegt. Sollte dies eines Tages korrigiert werden, werden Eingriffe in die randlichen Ruderalen Strukturen verursacht. Eine reinen Wegeverlegung (mit Entsiegelung des alten Weges) sollte als eingriffsneutral betrachtet werden.

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	9.3.2	170,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	255,00
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	10.1.2	65,00	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	121,88
Straße (OVL) hier Bankettbereich	14.07.05	155,00	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	93,00
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.02	2.520,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	2.835,00
<b>Gesamt:</b>					<b>3.304,88</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Der Funktionsverlust an 255 m<sup>2</sup> Wald (Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten/WXS), welcher für das Herrichten des Straßenraumes nach dem Herstellen der Straßenaufweitung am Abzweig nach Ruschwitz (Vorplanung Ingenieurbüro Ziehnert, Dranske) erforderlich ist, wird über eine Walderhaltungsabgabe ausgeglichen. Die Grundfläche verbleibt als Vegetationsfläche.

Die In-Nutzungnahme der derzeit überwiegend brach liegenden Gutsanlage wird aufgrund der niemals völlig aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung (Haltung verschiedener Tierarten) sowie der angestrebten landwirtschaftlich dominierten Nutzung nicht als flächiger Funktionsverlust berechnet. Weite Flächen sind bereits versiegelt, wurden durch einen weniger intensive Nutzung und nicht fachgerecht

Die Ausweisung von Sondergebeitsflächen im Bereich derzeitiger Gartennutzung wird nicht als Eingriff dargestellt, da im Umfeld des Gutshauses auch künftig im Rahmen der allgemeinen Nutzung von einer gärtnerischen Anlage des Gutshaus-Umfeldes auszugehen ist.

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Die Besonders wertvollen Biotope im Plangebiet sowie dessen Umfeld (Feldgehölz bzw. Stillgewässer) werden vorhabenbedingt nicht verändert.

Negative Auswirkungen auf den Einzelbaumbestand werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen, der Verlust an Einzelbäumen wird entsprechend kompensiert. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

3.304,88 Kompensationsflächenpunkte

<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>3.304,88 Kompensationsflächenpunkte</b>

### Kompensation gemäß § 26a LNatG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §26a LNatG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Er-satzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
bis 1,5m	1	29	1,00
1,50m-2,50m	2	28	2,00
			<b>3,00</b>

Für die aufgeführten Einzelbäume wurde ein bedingter Erhalt festgesetzt. Das heißt, der Erhalt dieser Bäume ist wünschenswert. Sollte jedoch im aufgezeichneten Baufenster ein Gebäude errichtet werden, welches den Erhalt der Bäume nicht ermöglicht, ist der Verlust durch Pflanzung von 3 Bäumen der angegebenen Pflanzqualität zu kompensieren.

### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand eines für Gutsanlagen typischen Bestandes an Großgrün.

### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen 17 x 25	425,00	2,00	2,50	0,80	850,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation intern (Flächenäquivalent für Kompensation): 850,00</b>					

Die Gegenüberstellung des Eingriffs im Umfang von 3.304,88 Kompensationsflächenpunkten und der internen Kompensationsmaßnahme im Umfang von 850,00 Kompensationsflächenpunkten ergibt ein Defizit von 2.454,88 Kompensationsflächenpunkten, welches über eine externe Maßnahme zu erbringen ist.

### Externe Kompensationsmaßnahme E 1

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* in Höhe von 11.047,50 EUR.

Die Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* wird wie folgt beschrieben:

*Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.700qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 60.320,40 Kompensationsflächenpunkten (=Flächenäquivalente).*

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
<i>Naturnahe Parkanlage</i>	37.700,00	2	2	0,8	60.320,40

*Auf 4.760 m<sup>2</sup> sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.*

*Weiterhin sind im Bereich der Parkanlage 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.*

*Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Die Anlage eines Teiches mit naturnaher Ufergestaltung zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.*

*Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine maximale Wegebreite von 2,50 m zulässig. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.*

Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. **(270.000,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 60.320 Ökopunkte = 4,48 EUR / Ökopunkt = gerundet 4,50 EUR)**

Daraus ergibt sich für die Planung eine finanzielle Beteiligung von:  
**2.455 x 4,50 EUR = 11.047,50 EUR**

### Wald

In die südlich der Landesstraße liegende Waldfläche wird geringfügig eingegriffen. Auf einer Fläche von 255m<sup>2</sup> ist es erforderlich Bäume zu entnehmen, um den für die Herstellung einer Aufweitung der Landesstraße erforderlichen Bankettstreifen herrichten zu können. Versiegelungen werden nicht verursacht. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der Beeinträchtigung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V wird vorgeschlagen, diesen Verlust durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe auszugleichen.

### *Bilanzierung:*

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **3.304,88** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **850,00** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im Wert von **2.454,88** Kompensationsflächenpunkten wird über eine finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* als externe Kompensationsmaßnahme erbracht.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die Kompensation für den Verlust an Einzelbäumen gem. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist nach Entnahme der Bäume durch den Verursacher/Grundstückseigentümer zu erbringen. Standorte stehen im Rahmen des Gesamtkonzeptes innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Mit Zahlung der durch die Forstbehörde festzusetzenden Walderhaltungsabgabe gilt der Eingriff in die Belange des Waldes als ausgeglichen.

### **3.2.4) Mensch und seine Gesundheit**

Die brach liegende Anlage stellt derzeit keinen besonderen Wert für das Schutzgut Mensch dar. Im Gegenteil besteht beim weiteren Verfall der ungenutzten Gebäude die Gefahr von Verletzungen.

Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsfürsorge ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Als neuartiges touristisches Angebot wird das Vorhaben die Attraktivität der Gemeinde Glowe als Tourismusstandort stärken.

### **3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Planbereich sowie im erweiterten Wirkungsbereich nicht vorhanden. Randlich befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach Dokumentation und Bergung genehmigt werden kann. Im dokumentierten Bodendenkmalbereich sind u.a. durch den Einbau einer Klärgrube bereits Veränderungen vorgenommen worden.

Im Bereich des Bodendenkmals werden keine Baufenster ausgewiesen, zwingende Tiefbau-Maßnahmen sind nicht erkennbar.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

### **3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring**

#### Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben, der In-Nutzung-Nahme vorhandener Gebäude sowie ergänzender Bebauung verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die erneute Nutzung vorhandener Gebäude sowie die ergänzende Bebauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als Brache einer landwirtschaftlichen Anlage vorhanden waren.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch den Erhalt überwiegender Teile des Baumbestandes sowie eine maßvolle Ergänzung wird ein harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild für dieses Vorhabengebiet erhalten.

#### Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Im Vorhaben werden durch die qualitätsorientierte bauliche Nutzung eines bereits seit Jahrhunderten bebauten Geländes in naturräumlich wertvoller Umgebung positive Impulse auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt. Das Image des Tourismusstandortes Glowe / Ruschwitz wird durch die geordnete Entwicklung und Beseitigung baulicher Missstände sowie ein zusätzliches qualitätsorientiertes touristisches Angebot gestärkt.

#### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Vor Beginn der Umbaumaßnahmen ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen, um auszuschließen, dass zwischenzeitlich eine weitere Besiedlung der Gebäude erfolgt ist. Sollten bedrohte Arten gefunden werden, sind diese nach Art und Populationsstärke zu dokumentieren. Gemäß § 15(4)LNatG M-V ist entsprechend dem Untersuchungsergebnis der Artenschutzkontrolle durch den Vorhabenträger bei der Ausführungsplanung darzustellen, auf welche Art und Weise ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erfolgen soll.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

### **3.2.7) Zusammenfassung**

Planungsinhalt ist die Reaktivierung einer landwirtschaftlich orientierten Nutzung im Bereich der Gutsanlage. Bestehende Bebauung bzw. ehemals bebauter Flächen der Hoflage Ruschwitz werden als Sondergebiet Landwirtschaftliches Gewerbe festgesetzt.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Intensivierung der Nutzungen der bestehenden Gebäude sowie die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und

Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten FFH DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* und DE 1447-302 *Jasmund* sowie dem SPA DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nachgewiesen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Bewegungen im Gelände werden das durch den Verkehr der Landesstraße vorhandene Maß der Störungen nicht erheblich verändern.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Glowe  
Dezember 2009



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister