

Impressum

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 06
DER GEMEINDE UMMANZ
„FERIENHAUSGEBIET LIESCHOW HÖFE 26 A UND B“

13. Umweltbericht

als gesonderter Teil der Begründung

© 2011

Gemeinde Ummanz
über Amt West-Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Bearbeitung:

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



BAULEITPLANUNG • HOCHBAUPLANUNG • TIEFBAUPLANUNG

Stand:

02/2012



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	3
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	10
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	14
2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung	14
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie	19
2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	20
2.2.5 Schutzgut Landschaft	20
2.2.6 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	21
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	21
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	23
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	23
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	23
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	25
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	26
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	27
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	27
2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	28
2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	30
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	30
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	30
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
5. ANHANG	32



1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2011 für die zwei Hofstellen westlich der Ortslage Lieschow, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ beschlossen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dar.

Dabei wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das aus 2 Planteilen bestehende Bebauungsplangebiet durch Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO) den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Planteil 1 beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen des Flurstücks 2/2, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.769 m²**.

Planteil 2 umfasst im Außenbereich Teilflächen des Flurstücks 1/18, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.583 m²**.

Die Gemeinde beabsichtigt, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften unter Anerkennung der strengen Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete gerecht zu werden.

Die derzeit auf den Höfen bestehenden Gebäude sollen nach Angaben des Vorhabenträgers in ihrem baulichen Bestand einer Ferienhausnutzung zugeführt werden. Dazu soll das Stallgebäude den Bedarf an Büroräumen sowie die Verpflegung, Versorgung und Aufenthaltsräume der Feriengäste abdecken. Außerdem bietet das Gebäude die Möglichkeit, etwa 8 Ferienwohnungen einzurichten. Im zweiten Hauptgebäude sind 4 weitere Ferienwohnungen möglich.

Somit sollen die nach historischem Vorbild errichteten Gebäude zukünftig überwiegend als Ferienwohnungen genutzt werden.

Zusammenfassend ist je Hofstelle eine Kapazität von etwa 40 Betten geplant.

Die Errichtung von Gebäuden beschränkt sich auf den baulich vorgeprägten Bereich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Insbesondere die Errichtung von Stellplätzen erfordert die Neuversiegelung bisher nicht bebauter Grundstücksflächen.



1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. § 17 a Absatz 4 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.7.2011 (I 1474) und Artikel 2 des Gesetzes vom 21.7.2011 (I 1475)



Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Während der Bau- und Betriebsphase ist gemäß § 5 a WHG bei den örtlich vorhandenen Gewässern die entsprechende und erforderliche Sorgfalt einzuhalten. Die Benutzung von Gewässern für einen vorhabengebundenen Zweck oder in einer durch das Vorhaben bestimmten Art und Weise sowie einem Maß bedarf nach § 8 Absatz 1 einer Bewilligung oder einer Erlaubnis. Die Erlaubnis oder Bewilligung kann befristet erteilt werden.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

Auf Grund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Etwa 20 m westlich des Planteils 2 des Bebauungsplanes befindet sich aufgelassenes Feuchtgrünland mit Phragmites-Röhricht-Beständen.

Es gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 20 NatSchAG M-V.

Eine Baumreihe begleitet einseitig die Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden Plangebieten. Sie unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V.

Das **Denkmalschutzgesetz** im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind.



Weitere überörtliche Planungen:

Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, August 2010

Die Gemeinde Ummanz befindet sich auf der Insel Rügen und wird vom Amt West-Rügen verwaltet.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm liegt das Plangebiet im Tourismusedwicklungsraum und im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.

„Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.“¹

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b der Gemeinde Ummanz wieder, denn neben der nachhaltigen touristischen Entwicklung sollen unbeplante Freiräume dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz aufgewertet werden.

Ein großer Teil der Insel Rügen und damit auch das Gebiet der Gemeinde Ummanz ist als Tourismusedwicklungsräume ausgewiesen.

Diese Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. (G 3.1.3 [6] RREP VP 2010).

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.

¹ RREP Vorpommern 2010, Leitlinien Nr. 7 und 8



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 [G 3.1.3 (6) RREP VP 2010].

Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden [G 5.2 (1) RREP VP 2010].

Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Einrichtungen für die Umweltbildung sollen vor allem in den Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und „Jasmund“, im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ sowie in den Naturparks „Usedom“ und „Am Stettiner Haff“ entstehen [G 5.2 (3) RREP VP 2010].

Besondere Anforderungen ergeben sich aus dem Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht den Vorranggebieten Küstenschutz zuzuordnen, denn Vorranggebiete Küstenschutz umfassen ausschließlich die nach § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern festgelegten Gebiete im Küstensaum der Planungsregion, die unmittelbar dem Küstenschutz und der Abwehr von Sturmfluten dienen.

Die Festlegung dennoch als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz erfolgte insbesondere aus Gründen der Vorsorge.

„Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.

Dabei ist zu beachten, dass auf Grund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.“²

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen [G 5.3 (2) RREP VP 2010].

² RREP Vorpommern 2010, Begründung zum Punkt 5.3



Überflutungsgefährdete Siedlungen sollen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden. Dazu sollen auch Strategien erarbeitet werden, mit denen das Schadenspotenzial für alle in überflutungsgefährdeten Gebieten lebenden Menschen langfristig verringert werden kann [G 5.3 (4) RREP VP 2010].

Wo Küstenschutzmaßnahmen zur Sicherung der im Zusammenhang bebauten Gebiete nicht erforderlich sind, sollte die natürliche Gewässer- und Küstendynamik unter Beachtung der kommunalen Entwicklungsbelange nach Möglichkeit zugelassen werden [G 5.3 (6) RREP VP 2010].

Weitere überörtliche Planungen:

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern, Fortschreibung 2009, Oktober 2009

Die Abgrenzung der Planungsregion Vorpommern entspricht der Einteilung der regionalen Raumordnung.

Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden hier in Ableitung der natürlichen Gegebenheiten zusammengefasst.

Die Region Vorpommern lässt sich naturräumlich in fünf Landschaftszonen gliedern. Die vertiefende Gliederung benennt Untereinheiten (Großlandschaften). Das Gebiet der Gemeinde Ummanz ist der Landschaftszone *Ostseeküstenland* und der Großlandschaft *12 Nördliches Insel- und Boddenland* sowie der Landschaftseinheit *Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee und Ummanz* zugeordnet.

Das Ostseeküstenland umfasst den Küstenraum mit seinem unmittelbaren Hinterland. Besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und der ausgleichende Klimaeinfluss prägen die Landschaftszone.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (denkbare Vegetation mit heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Einflüsse) würde für das Gebiet der Gemeinde Ummanz weitestgehend dem Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald entsprechen.³

Im GLRP werden für die Großlandschaft *12 Nördliches Insel- und Boddenland* Qualitätsziele festgelegt, die hier nur auszugsweise und unter Berücksichtigung des Vorhabenstandortes aufgeführt werden:

- *Erhalt der artenreichen, naturnahen Salzgrasländer mit Florenelementen mesohaliner Standorte, insbesondere an der West- bis Südküste des Greifswalder Boddens (Kooser Wiesen, Freesendorfer Wiesen/ Struck), auf dem Großen Kirr (Zingster Boddenkette) und dem Großen Wotig (Peenestrom); Gewährleistung einer extensiven Nutzung (Mahd, Beweidung)*

³ Karte 2: Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV), Fortschreibung GRLP Vorpommern, LUNG 2009



- *Regeneration ehemaliger Salzgraslandstandorte durch Wiederherstellung natürlicher Überflutungsverhältnisse in gepolderten Küstenniederungen und Gewährleistung einer extensiven Nutzung*
- *Sicherung der Habitatfunktion für Küstenvögel; Vermeidung von Störungen durch Freizeitnutzungen*

Örtliche Planungen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006 unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2011. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet aus. Das Entwicklungsgebot ist damit gewahrt.

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen städtebaulichen Fachplanungen.

Weitere fachplanerische Vorgaben:

Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

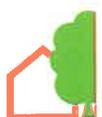
Weiter sind die **Schutzgebietsausweisungen** der Region zu beachten.

Beide Planteile werden vollständig von Flächen des **europäischen Vogelschutzgebietes** DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ und des **Landschaftsschutzgebietes** *West-Rügen* umfasst.

Die Flächen des **Flora-Fauna-Habitat-Gebietes** DE 1544-302 „*Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee*“ liegen in einem Abstand von mindestens 290 m zum Plangebiet. Sie überlagern sich mit den Flächen des **Nationalparks** „*Vorpommersche Boddenlandschaft*“.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz erfolgte unter anderem für das in Rede stehende Plangebiet eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet mit den Schutz- und Erhaltungszielen des europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ vereinbar ist.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei nach historischem Vorbild errichtete Hofstellen und setzt sich aus zwei Planteilen zusammen.

Der Planteil 1 befindet sich etwa 750 m und der Planteil 2 etwa 900 m westlich der Ortslage Lieschow.

Die beiden baugleichen Drei-Seiten-Höfe bestehen aus jeweils drei zweigeschossigen Hauptgebäuden. Der Stall dominiert das Erscheinungsbild. Zwei kleinere Gebäude werden derzeit als Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung, Büro und Waschküche bzw. zur Ferienwohnungsvermietung mit insgesamt 12 Gästebetten genutzt.

Ein asphaltierter Wirtschaftsweg erschließt die jeweiligen Plangebietsteile.

Zur Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet wurden vorwiegend wassergebundene Wegedecken angelegt. Verbleibende Freiflächen wurden mit Ziergehölzen gegliedert und mit Landschaftsrasen begrünt. Beide Plangebietsteile werden jeweils nördlich durch überwiegend heimische Gehölze und Bäume eingefasst. Darüber hinaus grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

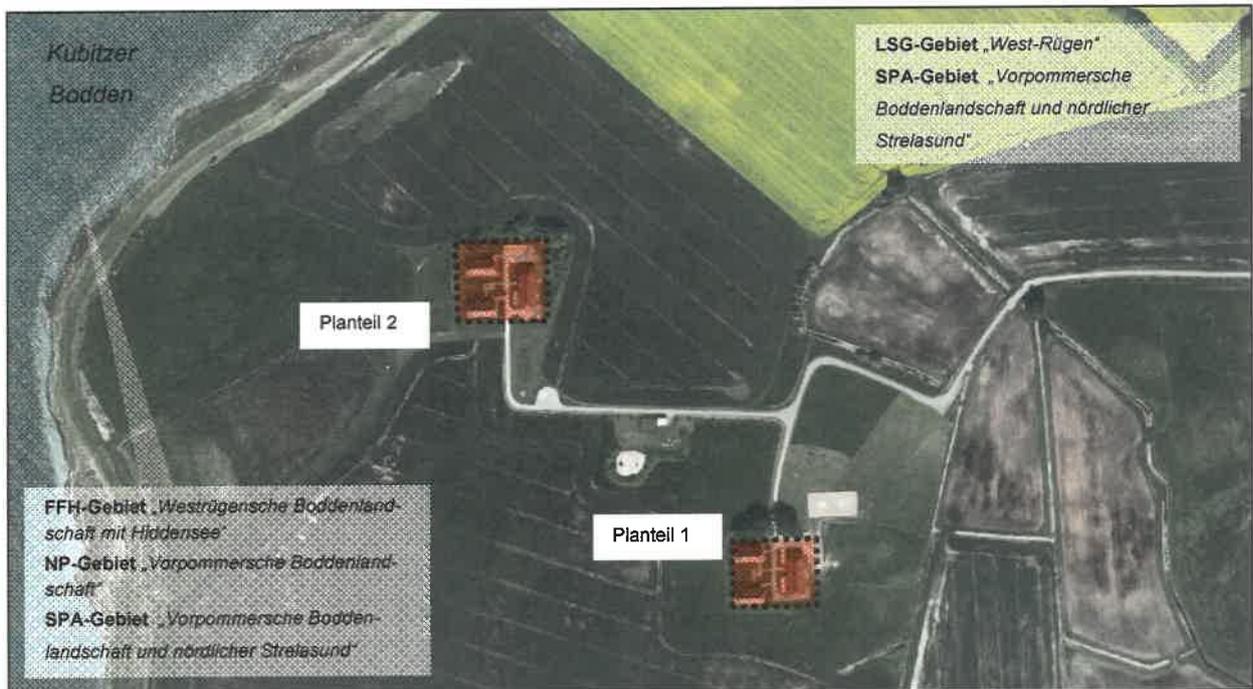


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungsstrukturen

Nordöstlich des Planteils 1 befinden sich zwei vollbiologische Kläranlagen.

Der Planteil 1 liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 1,50 m über DHHN 92.

Im Planteil 2 orientieren sich die Geländehöhen auf einem Niveau von etwa 1,00 m über DHHN 92. Geringe Reliefunterschiede sind auf unterschiedliche anthropogene Überprägungen zurückzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Gehölzflächen setzten sich überwiegend aus Bäumen der Arten Pappel sowie einer Mischung aus heimischen und nicht heimischen Straucharten zusammen.

Der gesamte Vorhabenstandort ist durch die vorhandene touristische anthropogen vorgeprägt.

Der überwiegende Flächenanteil des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden Gebäude des Plangebietes und die daran angrenzenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen bestimmt.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als europäisches Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und als Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.



Abbildung 3: Blick auf den Planteil 1 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abbildung 2: Blick auf den Planteil 2 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abbildung 4: Das Drei-Seiten-Gehöft des Planteils 1, im Vorderrund dominiert das Stallgebäude



Abbildung 5: Das Drei-Seiten-Gehöft des Planteils 2. Links oben im Bild das zum Gehöft gehörende Stallgebäude.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und die damit in Verbindung stehende geplante Umnutzung des baulichen Bestands.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes gibt die öffentliche Gesetzgebung hier keine Hilfestellungen.

Es wurde daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 100 m als Grenze des **Untersuchungsraumes** gewählt.

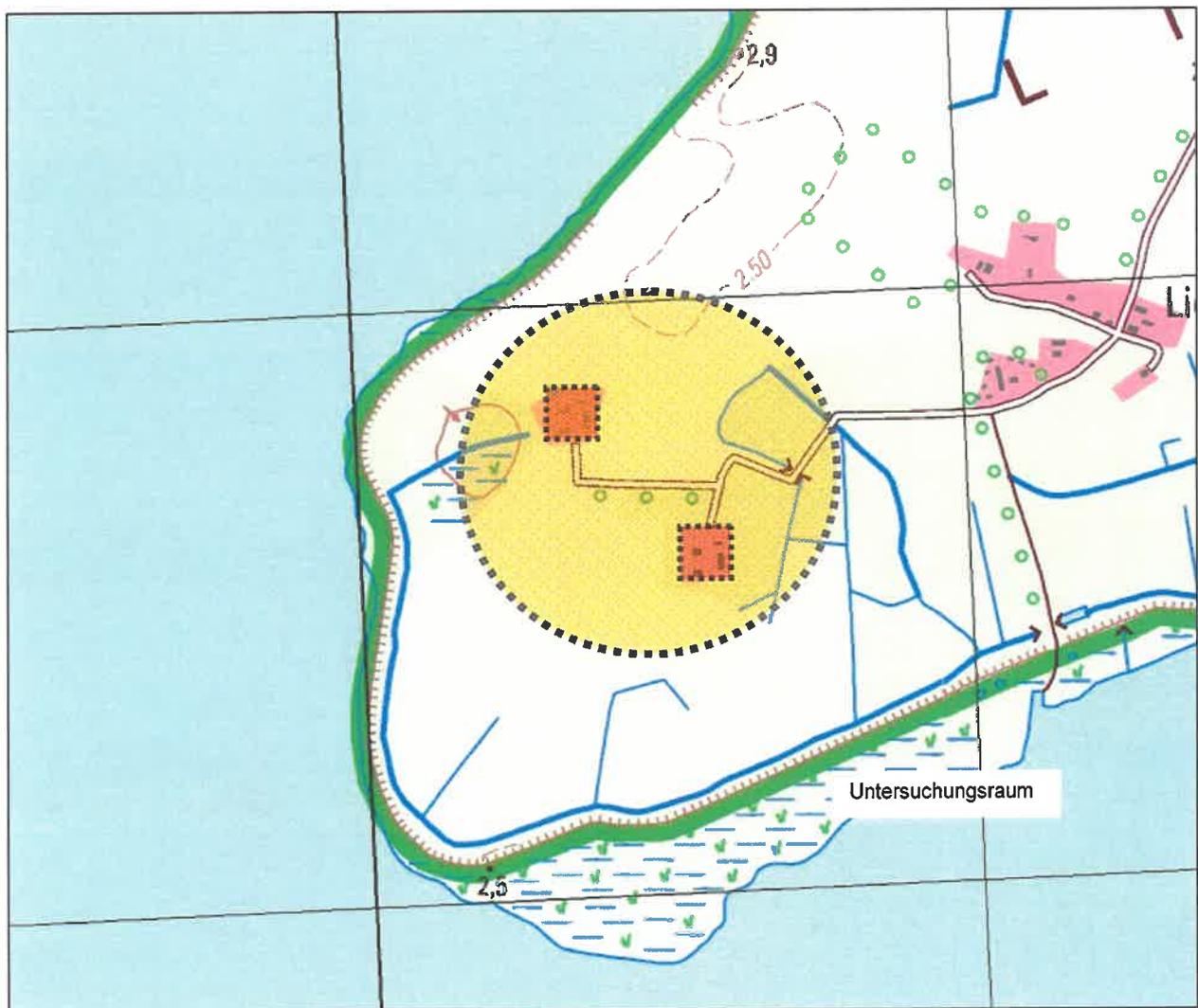


Abbildung 6: Darstellung des Untersuchungsraumes

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes sind die mit dem geplanten Umbau des baulichen Bestandes in Verbindung stehenden Auswirkungen innerhalb des Sondergebietes „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ zu untersuchen.

Für das Schutzgut Klima sind keine umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Entsprechend ist hier auch kein erhöhter Untersuchungsaufwand abzuleiten.

2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung

Der überwiegende Flächenanteil des Untersuchungsraumes unterliegt bereits einer landwirtschaftlichen oder touristischen Nutzung.

Der Tourismus stellt in der Gemeinde Ummanz für viele Bewohner eine wichtige Lebensgrundlage dar.

Die nach historischem Vorbild errichteten Hofstellen gehören zur touristischen Infrastruktur der Gemeinde Ummanz.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Kenntnis der potenziell natürlichen Vegetation lassen sich Rückschlüsse auf die Qualität und Natürlichkeit der heutigen vorhandenen Vegetation im Plangebiet ableiten.

Die unter den heutigen Standortverhältnissen als natürlich anzusehende Vegetationsdecke des Untersuchungsraumes würde weitestgehend dem Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald entsprechen.⁴

Der heutige Vegetationsbestand des Plangebietes beschränkt sich auf Grund der touristischen und landwirtschaftlichen Nutzung auf typische heimische und nicht-heimische Siedlungsgehölze. Hierbei handelt es sich im Bereich des Vorhabenstandortes vor allem um Baum- und Strauchpflanzungen die zur Ein- und Begrünung sowie Trennung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen vorgenommen wurden.

Das etwa 30 m westlich des Planteils 2 liegende aufgelassene Feuchtgrünland hat jedoch eine höhere Bedeutung hinsichtlich des Biotopverbundes.

⁴ Karte 2: Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV), Fortschreibung GRLP Vorpommern, LUNG 2009



Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten **Biotoptypen:**

landwirtschaftliche Anlage – 14.5 (OD); Ferienhausgebiet – 13.9.6 (PZF)

Beide Planteile sind diesen Biotoptypen zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um zwei kleinere Gebäude, die derzeit als Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung, Büro, Waschküche und zur Ferienwohnungsvermietung genutzt werden, sowie zwei größere Stallgebäude.

Die daran angrenzenden Flächen werden als Parkplatz und als Aufenthaltsbereich genutzt. Die unversiegelten Flächen sind überwiegend mit Zierrasen begrünt.

Straßen – 14.7.5 (OVL)

Eine asphaltierte Straße verbindet die beiden Planteile des Bebauungsplanes mit der nächstgelegenen Ortschaft Lieschow.

Mit den beiden Gehöften endet die Straße, die die Halbinsel Lieschow erschließt.

Wirtschaftswege, versiegelt, nicht bzw. teilversiegelt – 14.7.3 und 14.7.4 (OVU, OVW)

Die durch den Untersuchungsraum verlaufenen Wirtschaftswege dienen vorrangig der Erschließung der Höfe und der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen.

Intensivgrünland auf Mineralstandorten – 9.3.2 (GIM)

Bei diesem Biotop handelt es sich um artenarmes, gedüngtes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte.

Als Dauergrünland wird eine mindestens 5 Jahre alte Vegetationsform bezeichnet, die eine relativ geschlossene Grasnarbe aus Gräsern, Kräutern und Leguminosen aufweist. Durch eine intensive Nutzung durch Beweidung oder Mahd wird die Fläche gehölzfrei bzw. waldfrei gehalten. Das *Pflanzeninventar* ist auf anthropogene Einflüsse (extensive Bewirtschaftung gegen Verbuschung) angewiesen.

Die durch Mahd und Beweidung erzeugten Lichtverhältnisse bestimmen typische Wuchsformen der prioritären Pflanzenarten.



Je intensiver die Nutzung ist, desto geringer fällt die Artenvielfalt (Diversität) aus. Intensiv genutztes Frischgrünland weist lediglich 10 – 20 Arten auf.

Zu den kennzeichnenden Pflanzenarten gehören *Achillea millefolium*, *Alopecurus pratensis*, *Capsella bursa-pastoris*, *Cardaminopsis arenosa*, *Convolvulus arvensis*, *Dactylis glomerata*, *Deschampsia cespitosa*, *Elytrigia repens*, *Heracleum sphondylium*, *Holcus lanatus*, *Leontodon autumnalis*, *Lolium perenne*, *Lolium multiflorum*, *Phleum pratense*, *Plantago major*, *Poa pratensis*, *Poa trivialis trivialis*, *Ranunculus repens*, *Stellaria media*, *Taraxacum sect. Ruderalia*, *Trifolium repens*; in Flutrasenmulden: *Agrostis stolonifera*, *Alopecurus geniculatus*, *Alopecurus pratensis*, *Poa annua* und *Polygonum aviculare*.

Charakteristisch für eine starke Düngung ist eine einheitlich gelbe oder weiße Farbe durch das massenhafte Auftreten von Löwenzahn, Scharfem Hahnenfuß oder der Großen Bibernelle. Durch den hohen Stickstoffgehalt im Boden kommen große Wuchshöhen der einzelnen Pflanzen zustande.

Je nach Nutzungsart unterscheidet man diesen Biotoptyp weiter in *Frischwiese* und *Frischweide*.

An den Planteil 2 grenzt im Westen ein aufgelassenes Feuchtgrünland an und wird durch Mahd intensiv genutzt.

Salzgrünland – 3.1.4 (KGO), Brackwasserbeeinflusstes Röhricht – 3.2.1 (KVR)

Hierzu gehört das Salzgrünland westlich im Untersuchungsraum. Es liegt außerhalb des Deiches und befindet sich auf meist nassem Küstenüberflutungsmoor. Priel und Röten fehlen.

Aufgrund zu schwacher Beweidung dominieren die Röhrichtarten Schilf und Strandsimse.

Ein langer Brackwasserröhricht-Saum erstreckt sich um die gesamte Halbinsel Lieschow ausgehend von der Brücke in Mursewiek entlang des Boddenufers bis zum Hafen in Klein Kubitz.

Überwiegend ist er als schmaler Saum am Strand ausgebildet und wird immer wieder von kleinen Strandabschnitten mit zum Teil Strandmellen-Tangwellfluren oder von Steinpackungen zur Uferbefestigung durchbrochen.

Im Bereich von Küstenüberflutungsmooren, Haken und breiterem Deichvorland ist das Brackwasserröhricht breiter ausgebildet. Hier kommt es zu Übergängen zu Salzwiesen oder zum Deichgrünland.



Gräben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung; Gräben mit intensiver Instandhaltung – 4.5.1, 4.5.2 (FGN, FGB)

Gräben sind künstlich angelegte Gewässer in Kulturlandschaften und dienen als Vorfluter zur Regulierung des Bodenwasserhaushaltes.

Wasserführende Gräben mit ihren Ufern und Randzonen bieten vielen Pflanzen und Tieren, die auf feuchte Standorte angewiesen sind, die letzten Rückzugs- und Ersatzgebiete.

Sie werden als Nahrungsquelle und Jagdrevier (Weißstorch, Libellen, Schmetterlingen), als Geburts- und Entwicklungsraum (Frösche, Käfer) oder als Winterquartier genutzt.

Daneben bieten sie auch verschiedenen Pflanzenarten (Bachbunze, Mädesüß, Blut-Weiderich) einen Lebensraum. Fallen Unterhaltungsmaßnahmen wie Entkrauten und Räumen aus verlandeten Gräben.

Zu den dominierenden Tierarten im Biotop Gräben gehören Grasfrosch, Wasserfrosch, Erdkröte, div. Käfer- und Schmetterlingsarten, Weißstorch und viele europäische Vogelarten.

Der Untersuchungsraum wird vor allem im Osten und Westen von mehreren Entwässerungsgräben durchzogen.

Dem Einzugsgebiet von Fließgewässern ist grundsätzlich eine höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zuzuordnen.

Alleen und Baumreihen – 2.5 und 2.6 (BA [§] und BR)

Die durch den Untersuchungsraum verlaufende Hauptverkehrsstraße zu den Gehöften wird teilweise einseitig von einer Baumreihe begleitet.

Die Bedeutung als Lebensraum ist für die meisten Tierarten gering.

Alleen und Baumreihen kennzeichnen als wichtiges Landschaftselement jedoch die mecklenburgische Kulturlandschaft. Der vollständige Schutz der Alleen ist in § 19 NatSchAG M-V gesetzlich verankert.



Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V sind im Untersuchungsraum vorhanden, liegen jedoch nicht im Plangebiet.

Die Biotoptypenkartierung zeigt, wo sich Biotope mit gesetzlichen Schutzstatus und einer entsprechend hohen Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum im südlichen Untersuchungsraum befinden.

Es handelt sich hierbei unter anderem um das aufgelassene Feuchtgrünland und die Baumreihe entlang der Hauptverbindungsstraße.

Flächige Gehölzstrukturen liegen nördlich des Planteils 1 und 2 sowie nordöstlich im Untersuchungsraum.

Tabelle 1: gesetzlich geschützte Biotope (LUNG M-V, 2011)

Biotopnummer	Bezeichnung/Beschreibung	Entfernung zum Planteil 1 (etwa)	Entfernung zum Planteil 2(etwa)
RUE 01763	Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Röhrichtbestände und Riede	290 m	34 m
	Baumreihe	193 m	70 m

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die Angaben des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS) herangezogen.

Eine Flächeninanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen ist mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine Biotopstrukturen mit einer höheren Bedeutung für den Biotopverbund und die Artenvielfalt.

Hervorzuheben ist für das vorliegende Vorhaben, dass die Lebensräume mit einer höheren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht überplant werden und ein ausreichend großer Abstand zu diesen Biotopstrukturen berücksichtigt wurde.

Die Gehölze nördlich der beiden Planteile stellen ein potenzielles Bruthabitat für europäische Vogelarten dar. Auf Grund der Vorprägung des Plangebietsumfeldes sowie der bestehenden Reize, die von der derzeitigen Nutzung der Gehölze ausgehen, erzeugt die Umnutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Entscheidend für die weiteren Betrachtungen im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Bewertung der Empfindlichkeiten der dominierenden Arten gegenüber dem geplanten Umbau des baulichen Bestandes.



Weil bisher keine Daten zu eventuell erfolgten faunistischen Untersuchungen im Bereich des Vorhabenstandortes vorliegen und eine zeitaufwendige Brutvogelkartierung nicht immer zielführend ist, soll eine worst-case-Analyse in Abhängigkeit der bestehenden Habitatstrukturen durchgeführt werden.

2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie

Geologie

Die Entstehung der Insel Rügen begann bereits in der Oberkreide, vor über 70 Millionen Jahren. An der Stelle des großen Weltmeeres, wo heute Rügen liegt, lagerten sich die Kalkschalen unvorstellbar vieler Mikroorganismen ab. Über Jahrmillionen hinweg wuchs das Kalksediment und wurde stellenweise bis zu 400 Meter mächtig.

Viel entscheidender waren jedoch die gewaltigen Erdbewegungen in den drei großen Eiszeiten (besonders die der letzten), als sich Skandinavische Gletscher über das Gebiet der heutigen Ostsee schoben, das damals noch Festland war.

Die Gletscher bewegten riesige Mengen zerriebenen Gesteins, das sich in den End-, Seiten- und Grundmoränen ablagerte.

Da, wo sich die Gletscherzungen teilten und der Gletscher scheinbar zum Stillstand kam, weil das Abtauen des Randes proportional in gleicher Geschwindigkeit mit dem Fließen des Eises einherging, lagerten sich besonders große Mengen des Geschiebemergels ab. Der Druck auf den Untergrund, hier die Kreide, war so groß, dass sie an nicht belasteten Gebieten nach oben gewölbt und verworfen wurde.

Die letzte Eiszeit stauchte aus diesen Materialien die Inselkerne der Inselkette des Gebietes Rügen, das nordwestlich vom Dornbusch Hiddensee bis hin zum Ruden im Greifswalder Bodden reicht.⁵

Das Relief des Untersuchungsraumes ist eben bis flachwellig.

Boden

Im Geltungsbereich sind überwiegend spätglaziale Tal- und Beckensande (Sand-Gley/ Podsol- Gley [Rostgley]) mit Grundwassereinfluss anzutreffen.

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

⁵ www.ruegencenter.de/geschichte/rueg-geologie.cfm



Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (Stellungnahme vom 08.11.2011) sind im Bereich der Vorhabenfläche keine Bodendenkmale bekannt.

2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern werden der Untersuchungsraum und auch das nähere Umfeld als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers ausgewiesen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Der Untersuchungsraum wird von mehreren Entwässerungsgräben durchzogen.

Grundwasser

Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenchutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden oder betroffen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 1 m.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden baulichen Anlagen und die unmittelbar daran angrenzenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen geprägt.

Die Gebäude beider Gehöfte sind wegen des nahezu ebenen Geländes und teilweise fehlender Eingrünung weit sichtbar.

Die angrenzende Boddenlandschaft eröffnet weite Sichtbeziehungen in unberührte naturnahe Bereiche.



2.2.6 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Klima der Region ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet. In west-östlicher Richtung besteht ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägtem subatlantischen zum kontinentalen Klima.

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas. Die Temperaturamplitude sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu, und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 7 °C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf 0,8 °C und 16,7 °C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel 650 mm.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 08.11.2011) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Untersuchungsraum unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark) und 28 (Naturdenkmale) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen Flächen des **europäischen Vogelschutzgebietes** DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ und des **Landschaftsschutzgebietes** „*West-Rügen*“.

Als typisches Gebietsmerkmal des europäischen Vogelschutzgebietes wird im Standarddatenbogen die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist, genannt.

Die Flachwasserbereiche der Außenküste, Inseln, Hakenbildungen, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild der Landschaft des europäischen Vogelschutzgebietes. Für europäische Vogelarten die an diese Lebensräume gebunden haben diese Flächen eine herausragende Bedeutung hinsichtlich Reproduktion, Rast und Überwinterung.

Die FFH und SPA Gebiete gelten unmittelbar nach ihrer Meldung durch die Mitgliedstaaten an die EU-Kommission als besondere Schutzgebiete und gehören damit dem europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 an.



Für Pläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des NATURA-2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt.

Im Untersuchungsraum liegt das **Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“** das ebenfalls bis an die Grenze beider Planteile des Bebauungsplangebietes heran ragt.

Das Schutzgebiet bildet das Hinterland des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und hat eine Fläche von 11.727 ha.

Geprägt ist das Gebiet durch eine großflächige Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Grünlandnutzung, vor allem in den ufernahen Bereichen des Kubitzer Boddens, des Koselower Sees, der Udarser Wiek und auf der Insel Ummanz.

Feldgehölze, Windschutzpflanzungen sowie Alleen, Baumreihen und Einzelgehölze strukturieren das ansonsten waldarme Gebiet.

Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Lebensräume gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

Voraussetzung für ihren langfristigen Erhalt sind vor allem eine schonende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und eine naturnahe Forstwirtschaft die der nachhaltigen Sicherung der Lebensgemeinschaften Rechnung tragen.

Zu den in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ vom 10. März 2009 beschriebenen Schutzziele, die für diese Landschaft erforderlich sind werden

- die Sicherung von Bereichen mit hohem Arten- und Lebensraumpotenzial, insbesondere von ungestörten Uferabschnitten sowie von Biotopverbundsystemen naturnaher Strukturen,
- der Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen sowie der Schutz der Vorkommen wild lebender Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der seltenen und vom Aussterben bedrohten landschaftstypischen Arten,
- die Verbesserung der Strukturvielfalt an Oberflächengewässern, der Erhalt und die Entwicklung ökologischer Pufferzonen am angrenzenden Nationalpark,
- die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und der Schutz vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung,
- die Erhaltung sowie Verbesserung der Ruhe des Gebietes und dessen Eignung für die ungestörte landschaftsgebundene Erholung sowie die Sicherung und Entwicklung einer hohen Erlebnisqualität in der Landschaft gehören

genannt.



2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit dem geplanten Vorhaben ist vorgesehen, die begonnene und bereits etablierte Fremdenbeherbergung auszubauen. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Umbau des bereits bestehenden baulichen Bestandes.

Dazu soll das Stallgebäude den Bedarf an Büroräumen sowie die Verpflegung, Versorgung und Aufenthaltsräume der Feriengäste abdecken. Außerdem bietet das Gebäude die Möglichkeit, etwa 8 Ferienwohnungen einzurichten. Im zweiten Hauptgebäude sind 4 weitere Ferienwohnungen möglich.

Auswirkungen während der Bauphase

Während der Bauphase kann es zu einer kurzzeitigen Lärmentwicklung durch Bau- und Lieferfahrzeuge kommen. Eine Quantifizierung ist nur bedingt möglich.

Da es sich um ein zeitlich begrenztes Ereignis handelt, sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen.

Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Konfliktsituation der baubedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht erheblich auf das Schutzgut Mensch auswirkt, soweit der Maßstab der guten fachlichen Praxis und der Stand der Technik in der Bauausführung angesetzt werden.

Auswirkungen während der Betriebsphase

Mit der Erweiterung der bestehenden Ferienwohnungskapazitäten wird sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen. Die Planungen beschränken sich auf die Umnutzung von bestehenden Hofstellen, um den steigenden Bedarf an Ferienunterkünften zu gewährleisten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vor. Gefahren und Risiken für Gesundheit und Leben sowie eine Verschlechterung der Lebensbedingungen durch zusätzliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die Förderung des Tourismus ist positiv zu bewerten.



2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Die Vorhabenfläche selbst kann auf Grund der o. g. Nutzungen kaum als hochwertiger Lebensraum dienen.

Im *Anhang - Biotoptypenkartierung* wurden die gesetzlich geschützten Biotope dargestellt und nach den Standardkriterien gelistet. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von **Wertbiotopen** oder **gesetzlich geschützten Biotopen** ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht vorgesehen.

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die Grundstücksteile von sehr geringer bis geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme sind deshalb auszuschließen.

Eine Beunruhigung der Fauna während der Bauphase ist nicht gänzlich auszuschließen. Besonders betroffen sind hier **Vögel**.

Die Gehölze innerhalb der jeweiligen Planteile können als ein potenzielles Nahrungs- und Bruthabitat für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Gehölzflächen, die sich in beiden Planteilen an der nördlichen Grenze erstrecken, dienen als ein potenzielles Bruthabitat für Brutvögel mit variablen Niststätten.

Eine direkte Beeinträchtigung durch Habitatbeseitigung ist nicht zu befürchten.

Eine Beunruhigung von Brutvögeln während der Bauphase ist durch eine Bauzeitenregelung vollständig vermeidbar.

Sonstige beeinträchtigende Wirkungen des Vorhabens auf die Flora und Fauna sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.



2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie.

Der Boden ist als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde anzusehen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches die verbliebenen Funktionen durch Neuversiegelung verloren gehen.

Diese Flächen werden durch den bau- und anlagebedingten Teilverlust der Bodenfunktionen und Veränderung der gewachsenen Bodenstruktur irreversibel beeinträchtigt. Der Abtrag von ökologisch bedeutsamem Oberboden ist für die Umsetzung der Maßnahme unvermeidbar. Zur Sicherung der belebten Bodenzone wird der Oberboden im Bereich des Sondergebietes angedeckt.

Mit den in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die benannten Fehlfunktionen kompensiert werden.

Außerhalb des Anlagenstandortes sind durch das Vorhaben keine bodenrelevanten Auswirkungen zu erwarten.



2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Naturnahe Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens.

Der Grundwasserflurabstand ist als niedrig einzuschätzen. Entsprechend sind insbesondere die Qualität und der Umgang mit Niederschlagswasser von Bedeutung.

Eine Gefährdung des Boden- und Grundwassers durch dauerhafte Stofffreisetzungen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Ferienwohnungen grundsätzlich nicht zu befürchten.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen ...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

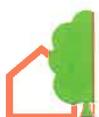
Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf den Grundstücken verwertet bzw. einer entstehungsnahe Versickerung zugeführt. Die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sowie die gesammelte Ableitung von Niederschlägen wird nicht erforderlich.



2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf das standorttypische Klima.

Mit erhöhten Luftverschmutzungen durch Feinstaub ist temporär nur während der geplanten Umbaumaßnahmen infolge der Bautätigkeit zu rechnen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind nicht zu erwarten. Negative Beeinträchtigungen des Klimas sind weitestgehend auszuschließen.

Um- und Ausbaumaßnahmen sind im Sinne der Mitigation des Klimawandels und § 1a Abs. 5 BauGB durch Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung und den Einsatz von Erneuerbaren Energien zu berücksichtigen.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es erfolgt lediglich eine Umnutzung des baulichen Bestandes.

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz erfolgte eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und erhaltungsziele des o. g. SPA-Gebietes. Als Ergebnis der Verträglichkeitsstudie konnte festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ ist.

Eine erneute Prüfung ist nicht erforderlich.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Kunstdenkmale werden durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVBl. S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.



2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bei Nichtdurchführung der Planung keiner anderen Nutzung zugeführt werden würde.

2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die zurückhaltende Erschließung und die gewählte Bauweise hat sich der Vorhabenstandort als Teil der Kulturlandschaft in den Bestand eingefügt.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch

Unter Punkt 2.2.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden.

Lediglich durch den Fahrzeugverkehr während der Bauphase erfolgt eine Freisetzung von Luftschadstoffemissionen. Die Arbeitszeiten in der Bauzeit beschränken sich unter Einhaltung der Verwaltungsvorschrift „Baulärm“ auf einen Bereich zwischen 06:00 bis 18:00 Uhr.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bestehende Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt und unterliegt einem geringen Natürlichkeitsgrad. Änderungen des Vegetationsbestandes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden unterliegt keinen Änderungen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser unterliegt keinen Änderungen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Luft ist als Medium ein wesentlicher Transportpfad für die Ausbreitung von Geruchsstoffen, Schall und Abgasen.



Maßnahmen zur Immissionsminderung während der Bauphase sorgen dafür, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie der Fauna und Flora (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild unterliegt keinen Änderungen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Bodendenkmale betroffen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind auszuschließen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist bereits anthropogen vorgeprägt. Ein Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz besteht über eine asphaltierte Straße. Negative Beeinflussungen anderer diskutierter Standorte können so vermieden werden.

Das geplante Vorhaben fördert die Tourismusentwicklung in der Region.



3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

Demnach sind im Rahmen der Umweltprüfung keine weiteren Immissionsgutachten erforderlich.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoringkonzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Ummanz plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen, bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden.

Mit dem Monitoringkonzept in Verbindung stehende Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.



4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§ 10 Abs. 4 BauNVO) „Ferienhausgebiet“ den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei nach historischem Vorbild errichtete Hofstellen und setzt sich aus zwei Planteilen zusammen.

Der Planteil 1 befindet sich etwa 750 m und der Planteil 2 etwa 900 m westlich der Ortslage Lieschow.

Planteil 1 beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen des Flurstücks 2/2, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.769 m²**.

Planteil 2 umfasst im Außenbereich Teilflächen des Flurstücks 1/18, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.583 m²**.

Der Planungsraum unterliegt dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz unter Berücksichtigung der 1. Änderung. Dieser weist den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ aus.

Somit steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ummanz nicht entgegen.

Der Standort ist durch die vorangegangene und derzeitige Nutzung anthropogen vorgeprägt.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.



5. Anhang

- Anhang 01 **Übersichtskarte** auf Grundlage der topographischen Karte DTK 50 des Geoportals M-V, www.gaia-mv.de
- Anhang 02 **Biotoptypenkartierung** auf Grundlage der topographischen Karte DTK 50 aus dem digitalen Basisdatenlandschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM 50) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 2011 in Verbindung mit den Daten der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (LINFOS), LUNG M-V, 2011 sowie der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände M-V
- Anhang 03 **Luftbild** auf Grundlage des digitalen Orthophotos aus dem digitalen Basisdatenlandschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM 50) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 2011
- Anhang 04 **Darstellung der Schutzgebiete** auf Grundlage der topographischen Karte DTK 50 aus dem digitalen Basisdatenlandschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM 50) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 2011 in Verbindung mit den Daten der Schutzgebiete (LINFOS), LUNG M-V, 2011 sowie der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände M-V

