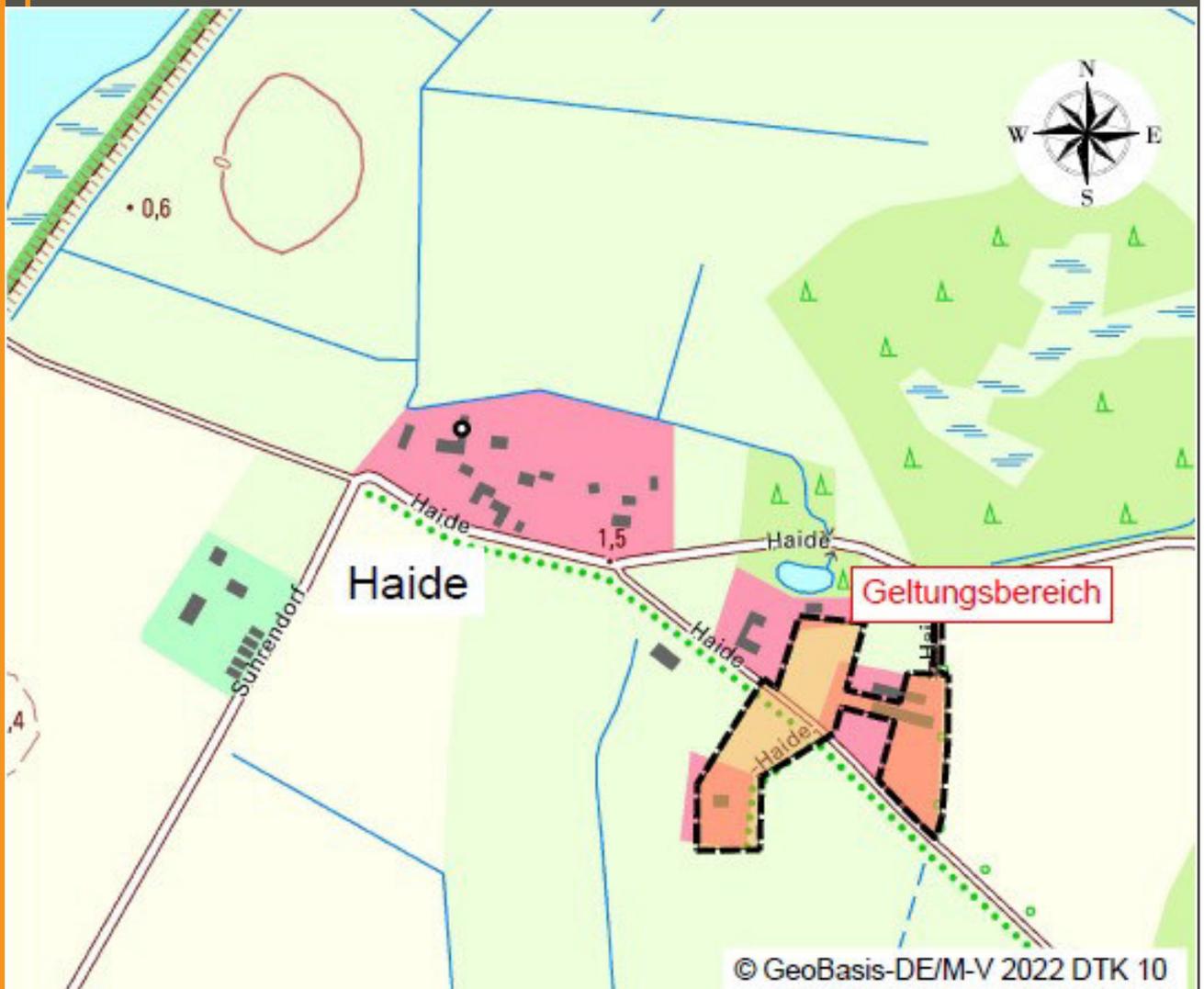


Gemeinde Ummanz

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz

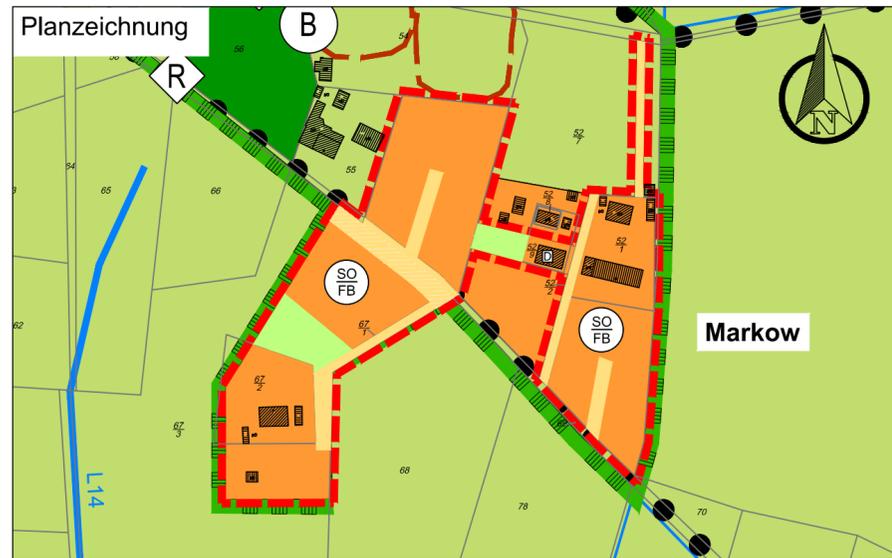


VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

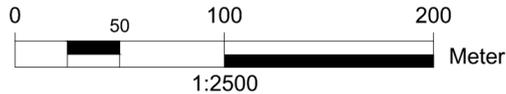
Diese Planungsunterlagen wurden in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024
im Bau- und Planungsportal M-V und auf der Internetseite der Gemeinde
veröffentlicht und haben alternativ öffentlich ausgelegen.

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Flächennutzungsplan
2	Begründung
3	Umweltbericht
4	Eingegangene Stellungnahmen 4.1. aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 4.2. aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE UMMANZ



Maßstab: 1 : 2.500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

SO FB Sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits"

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

SO Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

SO Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: **R** Rad- und Wanderweg

3. Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

G Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

R Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

69 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

II. Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Stadt Ummanz in der aktuellen Fassung**

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat zuletzt am den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zuletzt nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, hat zuletzt in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Ummanz, den Der Bürgermeister
.....
..... Siegel

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans bestehend aus der Planzeichnung wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Ummanz, den Der Bürgermeister
.....
..... Siegel

3. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Ummanz, den Der Bürgermeister
.....
..... Siegel

4. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Gemeinde Ummanz, den Der Bürgermeister
.....
..... Siegel

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 2.500



Hinweis

Baudenkmale

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Hochwasser

Alle Bereiche unter einer Höhenlage von 2,60 m NHN sind überflutungsgefährdete Bereiche und als Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG anzusehen.

Plangrundlage

- Auszug aus dem digitalen Katasterwerk des Landkreises Vorpommern - Rügen vom September 2014
- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz mit Stand vom 25.01.2006

Zeichenerklärung

Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr.9 und Abs. 4 BauGB

L Flächen für die Landwirtschaft

W Flächen für Wald

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

R Radweg

Nachrichtliche Übernahme

S Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §5 Abs. 4 BauGB

B geschützte Biotope

69 Flurstücksgrenzen

Darstellung ohne Normcharakter

G Graben

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

BK BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 31328

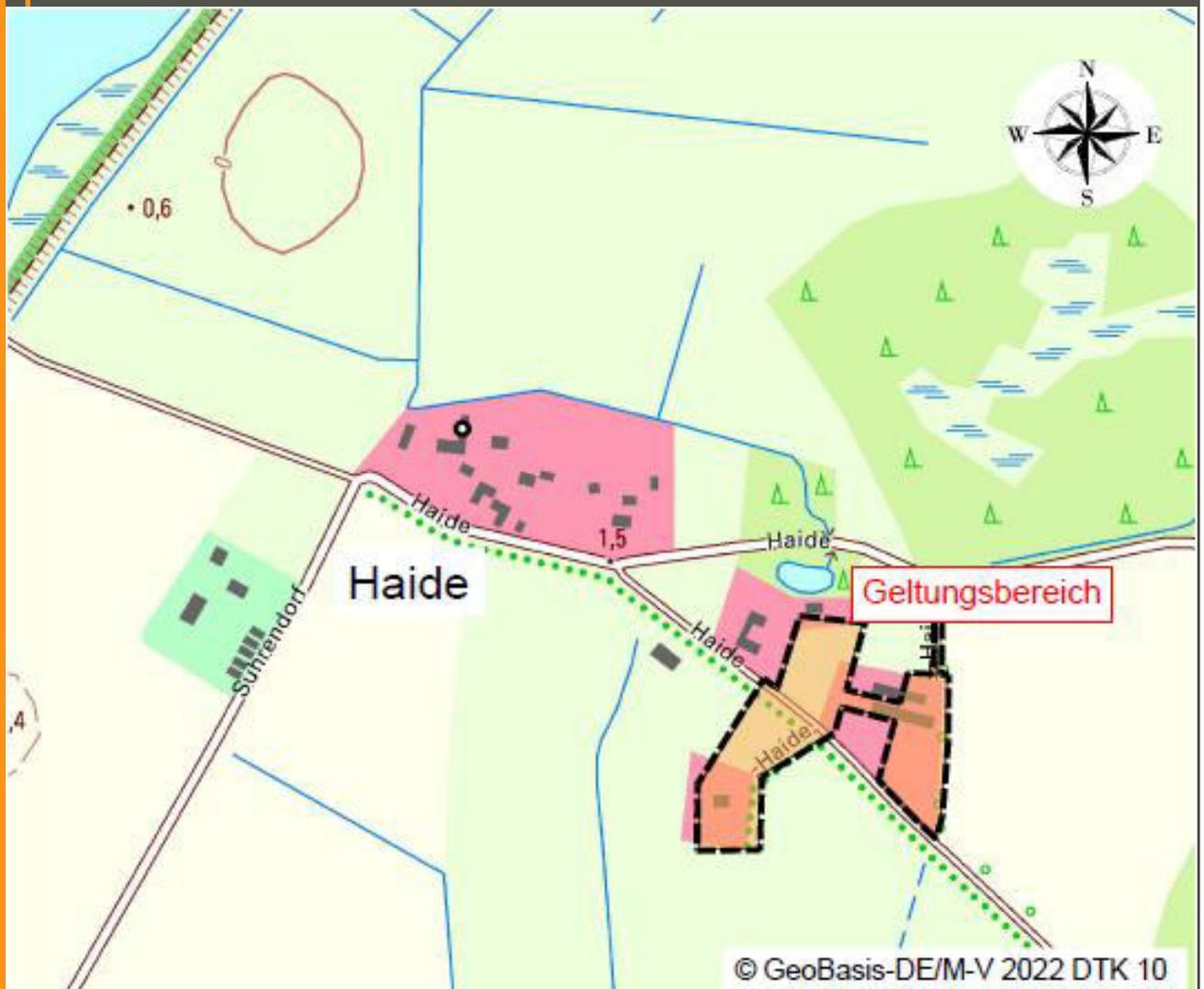
Vorentwurf

April 2024

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Gemeinde Ummanz

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz



Begründung

April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsbindungen	6
3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung	10
4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	11

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung am 27.02.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 23 „Fremdenbeherbergungsgebiet Markow“ gefasst.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht den geplanten Festsetzungen entsprechen, muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach §8 Abs. 2 BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz wurde am 27.02.2023 gefasst.

Der Planungsanlass dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 23 „Fremdenbeherbergungsgebiet Markow“ und die damit verbundene wirtschaftliche Sicherung und zukünftige Prosperität zweier in Ummanz ansässiger Unternehmen und die Einbindung der neu zu entwickelnden Ferienhäuser in das touristische Angebot der Insel Ummanz.

Das Unternehmen Haraldt Nordt Rohrwerbung und Verkauf sieht sich zunehmend mit dem Problem konfrontiert Arbeitskräfte aus der Region an sich zu binden, die dauerhaft das Unternehmen unterstützen, da die Rohrernte ein Saisongeschäft ist, welches sich auf den Winter beschränkt. In den Sommermonaten sind den Saisonarbeitskräften dadurch keine wirtschaftlichen Einnahmen möglich.

Durch die Möglichkeit des Ferienwohnens und Dauerwohnens in dem Sondergebiet dieses Bebauungsplanes, soll es ermöglicht werden, den Mitarbeitern von Haraldt Nordt Rohrwerbung und Verkauf dauerhaften Wohnraum in der Nähe des Arbeitsortes anzubieten und gleichzeitig soll ihnen die Möglichkeit gegeben werden durch die Vermietung von Ferienwohnungen ein wirtschaftliches Auskommen über die Sommermonate hinweg zu ermöglichen.

Die Eigentümerin des Betriebes Landhaus „Windrose“ beabsichtigt das touristische Angebot zur wirtschaftlichen Unterstützung des bisherigen Betriebes zu vergrößern und die Kapazitäten an Ferienwohnungen zu vergrößern. Das nur 5 min. entfernte Café Zuckerguss, welches auch im Eigentum der Betriebsleiterin ist, und die umliegende Gastronomie auf Rügen würde durch die vermehrte Nachfrage profitieren und ebenfalls eine wirtschaftliche Stärkung erfahren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,7 ha und erstreckt sich über die Flurstücke 52/1, 52/2, 52/4, 52/7 (tlw.), 52/9 (tlw.), 53, 67/3 (tlw.) und 69 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Markow.

Für den Planungsraum soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung aus Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits zu schaffen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ummanz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP M-V)** vom 19. August 2010

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 (5) LEP M-V In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Anbindung an die Ortslage Haide ist mit vorliegender Planung gegeben. Die ausgewiesenen Bauflächen schließen an vorhandene Bebauung an.

Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild einpassen.

Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP Die 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.

Grundsatz 3.1.3 (11) RREP VP Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Gesamtträumliche Entwicklung im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Grundsatz 4.6 (1) LEP M-V Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Grundsatz 4.6 (2) LEP M-V Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Grundsatz 4.6 (3) LEP M-V Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des

Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigegeben werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Grundsatz 4.6 (5) LEP M-V Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungs- und Aktivitätsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus 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.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz wieder.

Im Gegensatz zur größeren Schwesterinsel Rügen ist Ummanz kein Tourismuszentrum. Hier ist eine touristische Erweiterung durch die Ansiedlung von Fremdenbeherbergungsbetrieben mit den entsprechenden vermarktungsfähigen Attraktionen wichtig, um die Insel Rügen zu entlasten. Mit der vorliegenden Planung soll das kulturhistorische und naturräumliche Potenzial für den Tourismus genutzt werden.

Mit der Weiterentwicklung der touristischen Angebote sollen auch bereits in der direkten Umgebung vorhandene touristische Angebote, wie Erlebnis-Bauernhöfe, gastronomische Einrichtungen, Kunsthandwerk, Reiterhöfe, Fahrradverleihe Wassersport Angebote und Wanderwege das übergeordnete Ziel der Gemeinde den sanften Tourismus zu fördern entsprechend abrunden.

Das Entwicklungskonzept der Insel Ummanz in Verbindung mit den Planinhalten kann der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fremdenbeherbergungsgebiet Markow“ entnommen werden.

Grundsatz 4.5 (3) LEP M-V In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigegeben werden. Dies ist bei der Abwägung mit an-

deren raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigegeben werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit auf Teilflächen zwar vorhanden, kann aber durch die vorhandene Struktur aus einer Mischung von Siedlungsbereichen, Hecken -und Baumgruppen sowie teilenden Verkehrsflächen nicht optimal betrieben werden. Eine zukünftige Änderung ist auch auf Grund der baulichen Vorprägungen und der verbleibenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten. Insofern erscheint die Planung unter Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft mit der Raumordnung vereinbar.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet der Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Sondergebiet Ferienhausgebiet und sonstiges Sondergebiet Tourismus ausgewiesen ist.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB). Dieser wird dann in der nächsten Planungsphase (Entwurf) erstellt.

Betroffen ist ein etwa 1,70 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Sondergebiet Ferienhausgebiet und als sonstiges Sondergebiet Tourismus dargestellt ist. Diese Nutzungen sind derzeit vorhanden und sollen im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bis auf das vorhandene sonstige Sondergebiet Tourismus geändert werden. Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend oder innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Markow der Gemeinde Ummanz. Die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche wird derzeit als Mähwiese und Ackerfläche teilweise landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes eine vorhandene Bebauung als Ferienhaus innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft.

	Wirksamer Flächennutzungsplan	13. Änderung des Flächennutzungsplans
Fläche für die Landwirtschaft	1,00 ha	0,00 ha
Sondergebiet Ferienhausgebiet	0,15 ha	0,00 ha
Sonstiges Sondergebiet Tourismus	0,55 ha	1,70 ha
Plangebiet gesamt:	1,70 ha	1,70 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes und der sich ergebenden Änderungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um den baulichen Bestand einerseits zu sichern und einer touristischen Nutzung mit Beherbergungseinrichtungen zuzuführen sowie angemessen die touristische Entwicklung zu ermöglichen.

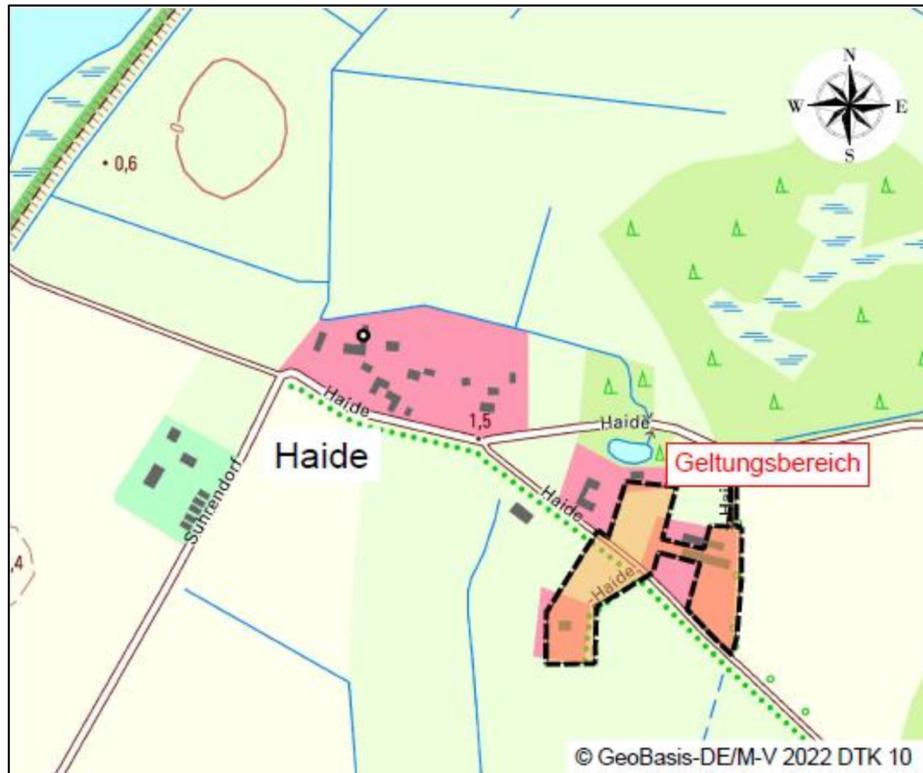
Die geplante Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Tourismus steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fremdenbeherbergungsgebiet Markow“.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwar-

tenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Begründung: Umweltbericht

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz



Auftraggeber **BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH**
Gerstenstraße. 9
17034 Neubrandenburg
Deutschland

**Auftragnehmer
und Bearbeitung:** **Umweltplanung-Artenschutzgutachten**
Stephan Fetzko
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Große Wollweberstraße 49
17033 Neubrandenburg
Deutschland

Ort, Datum: Neubrandenburg, 3. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	5
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	6
1.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	6
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
2.1	Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums.....	7
2.2	Übersichtsbegehung	7
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	7
2.3.1	Schutzgut Mensch und menschlichen Gesundheit	8
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.3.3	Schutzgut Fläche	8
2.3.4	Schutzgut Boden	9
2.3.5	Schutzgut Wasser.....	10
2.3.6	Schutzgut Landschaft	10
2.3.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	10
2.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.3.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	11
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.4.1	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch	11
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität.....	12
2.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	12
2.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	12
2.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	13
2.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.....	13
2.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	14
2.4.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete.....	14
2.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
2.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	15
2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
2.8	Kompensationsplanung	16
2.8.1	Landschaftspflegerische Maßnahmen	16
3	WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	17
3.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken.....	17
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring).....	17
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	17

5 VERWENDETE LITERATUR18

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2023)

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Baudenkmale im Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächenutzungsplans 14

Abkürzungen

Abb.	Abbildung(en)
Abs.	Absatz
AFB	Artenschutzfachbeitrag
Anh.	Anhang/Anhänge
Anl.	Anlage(n)
Art.	Artikel
BE	Baustelleneinrichtung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	Beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	Bezüglich
bzw.	Beziehungsweise
ca.	Circa
d. h.	das heißt
evtl.	Eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
GB	Geltungsbereich
gem.	Gemäß
ggf.	Gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i.V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel
LANA	Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSG-VO	Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
LVwA	Landesverwaltungsamt
MTB	Messtischblatt
n.	Nach
NSG	Naturschutzgebiet
o. ä.	oder ähnlich
o.g.	oben genannt
RL	Rote Liste
SDB	Standarddatenbogen
SPA	(<u>S</u> pecial <u>P</u> rotected <u>A</u> rea) Europäisches Vogelschutzgebiet
Tab.	Tabelle
u.	Und
u. a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung am 27.02.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 23 „Fremdenbeherbergungsgebiet Markow“ gefasst. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht den geplanten Festsetzungen entsprechen, muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.02.2023 gefasst. Für den Planungsraum soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung aus Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,7 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 52/1, 52/2, 52/4, 52/7 (tlw.), 52/9 (tlw.), 53, 67/3 (tlw.) und 69 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Markow.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung werden die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Flächeninanspruchnahme betreffend die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie die sich jeweils ergebenden Wechselwirkungen. Die Lärm-, Staub- sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie für Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen. Außerdem ist die Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Maßgeblich für die Betrachtungen sind die Realisierung und der Errichtung einer Wohneinheit, die damit verbundenen Wirkungen innerhalb der Bauphase sowie der Funktionsverlust der überbauten Grundstücksteile innerhalb der Betriebsphase.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG 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 Ummanz verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

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 erwartende nicht vermeidbare 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 Gemeinde die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet der Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Sondergebiet Ferienhausgebiet und sonstiges Sondergebiet Tourismus ausgewiesen ist.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr 221)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 G v. 19.10.2022.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Weitere überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

aufzustellen. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Raumordnungsgesetz und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I 88)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Sondergebiet Ferienhausgebiet und sonstiges Sondergebiet Tourismus aus. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gebiet der Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“ ist daraus nicht komplett zu entwickeln. Aus diesem Grund wird (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz eingeleitet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums

Betroffen ist ein etwa 1,70 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Sondergebiet Ferienhausgebiet und als sonstiges Sondergebiet Tourismus dargestellt ist. Diese Nutzungen sind derzeit vorhanden und sollen im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bis auf das vorhandene sonstige Sondergebiet Tourismus geändert werden. Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend oder innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Markow der Gemeinde Ummanz.

Die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche wird derzeit als Mähwiese und Ackerfläche teilweise landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Bebauung als Ferienhaus innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich unterliegt weiterhin keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2.2 Übersichtsbegehung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im September 2023 Geländebegehungen durchgeführt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen sind weiterhin die vorhandenen, möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen in Hinsicht auf deren naturschutzrechtliche Bedeutung am Eingriffsort selbst sowie im 50 m-Radius um das Vorhaben betrachtet worden.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Im Rahmen der örtlichen Besichtigung des Vorhabenstandortes wurde festgestellt, dass der naturschutzfachliche Wert der Vorhabenfläche weitestgehend gering ist. Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Für die Bestandsaufnahme

und Bewertung des Umweltzustandes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. In Ableitung der genannten Auswirkungen der möglichen Vorhaben und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich drei innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der geplanten Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen. Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3.1 Schutzgut Mensch und menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wird im Hinblick auf das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie auf die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten untersucht.

Nach § 1, Abs. 4, Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Das Schutzgut Mensch ist zudem über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig.

Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Zwischen der Erholungsnutzung und dem Schutzgut Landschaft besteht zudem ein enger Zusammenhang.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach § 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer zu sichern. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und landwirtschaftlichen Vornutzung eine Vorbelastung bezüglich des Biotopbestandes und der Eignung als Lebensraum für Tiere auf. Der Untersuchungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Die vorhandenen Biotope sind daher zum Großteil anthropogenen Ursprungs. Die Baugebietsfläche ist eine Ackerfläche, die keine Bedeutung für die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft für den Menschen besitzt.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Die Betrachtung des Schutzgutes Fläche zielt auf die derzeitige Flächennutzung des Plangebietes und den durch das geplante Vorhaben verursachten Flächenverbrauch ab.

Besondere Bedeutung besitzt hierbei der irreversible Flächenverlust durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen im Zusammenhang mit der Errichtung der

Gebäude sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Der Untersuchungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Die vorhandenen Flächen sind daher zum Großteil anthropogen überformt und haben keine hervorgehobene Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Die Baugebietsfläche ist eine Ackerfläche.

2.3.4 Schutzgut Boden

Die gültige rechtliche Definition für das Schutzgut Boden liefert das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Danach handelt es sich beim Boden um die oberste Erdkruste. Auch die flüssigen und gasförmigen Bestandteile zählen dazu, die Bodenlösung und Bodenluft.

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.

Nach § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Archiv-Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist der Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann.

Der Vorhabenstandort umfasst Ackerflächen, die weitestgehend intensiv bewirtschaftet wurden. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bereits aus der Landwirtschaftlichen Nutzung gefallen, beziehungsweise die noch genutzten Flächen lediglich über ein geringes Ertragspotential, aufgrund der niedrigen Bodenwertzahlen von <20.

Die hier vorhandenen Sandböden sind durch ein geringes landwirtschaftliches Produktionsvermögen mit einem geringen Speichervermögen und guten Versickerungseigenschaften gekennzeichnet.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

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

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass auf intensiv genutzten Ackerflächen mit geringen und mittleren Bodenpunkten eine landwirtschaftliche Pflanzenproduktion zunehmend Risiken ausgesetzt ist, die die Wirtschaftlichkeit einschränken.

Vorliegend geht die Gemeinde Ummanz davon aus, dass die örtliche Flächenkulisse aufgrund der vorherrschenden Wetterextreme (etwa regelmäßig langanhaltender Trockenheit im Frühjahr und tlw. Sommer) durch ein unterdurchschnittliches Ertragsvermögen gekennzeichnet ist und damit die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Pflanzenproduktion starken Einschränkungen unterliegt.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches nur in geringer Ausprägung vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V, S. 383, 329) 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser. Das Grundwasser ist als das unterirdische Wasser definiert, das in der wassergesättigten Bodenzone zirkuliert. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Der Änderungsbereich liegt zudem nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu untersuchen. Die Landschaft wird durch ihre Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, ihr Erscheinungsbild und ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum der Menschen (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BNatSchG) geprägt.

Eine Bewertung des Zustands der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ergibt für den Vorhabenstandort durch seine Vorprägung als Ackerbaufläche lediglich eine geringe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum. Außerdem erzielt die Landschaft aufgrund des geringen Reliefs nur eine geringe Fernwirkung, so dass die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der lokalen Landschaft als Natur- und Lebensraum, auch aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung, eher als gering eingestuft werden muss

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Der lückige Gebäudebestand der Ortslage Haide zeichnet sich besonders durch historisch gewachsene Hoflagen aus, in welchen heute zum Teil Gastronomie- und Beherbergungsmöglichkeiten angeboten werden. Direkt westlich grenzt eine Boddenlandschaft und im weiteren Verlauf die Insel Hiddensee an

Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf die innerhalb des Planungsraums vorhandenen vorbelasteten Biotop- und Vegetationsstrukturen. Das Untersuchungsgebiet ist anthropogen geprägt und zeichnet sich nicht durch eine besondere Naturnähe oder landschaftliche Vielfalt aus.

2.3.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Die Gemeinde Ummanz liegt innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommer in Deutschland. Das Bundesland unterliegt dem Einfluss von zwei unterschiedlichen Klimazonen, jedoch dominiert das feuchte Kontinentalklima. Das Klima in der Gemeinde Ummanz ist gemäßigt. Zur Luftqualität liegen aktuell keine Daten vor, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine akuten Belastungen

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

der Luftqualität bestehen. Lediglich temporär kann es zu Belastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten kommen (Staub, Geruch).

Vom Untersuchungsgebiet selbst geht derzeit keine erhebliche Belastung aus, aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der anthropogenen Vorprägung des Plangebiets. Es sind insgesamt nur geringe kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter umfasst Zeugnisse menschlichen Handelns, die ideeller, geistiger und materieller Natur sein können und für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale:

Denkmalbezeichnung	Listennummer
Ehem. Försterei	00346
Eiskeller	00346
Ehem. Försterei-Wohnhaus	00346

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 DSchG M-V.

2.3.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ein Teil des Naturschutzrechts befasst sich mit den Schutzgebieten. Dabei handelt es sich um Gebiete, welche durch öffentliches Recht geschützt sind und deren Schutzgüter Bestandteile der Natur oder Landschaft sind.

Dieser Schutz dient der Sicherung der speziellen Funktion dieser Gebiete, beispielsweise dem Erhalt des Lebensraums für gefährdete Tiere oder Pflanzen. Auch Flächen, welche aus wissenschaftlichen oder aus naturgeschichtlichen Gründen als schützenswürdig gelten, werden als Schutzgebiete ausgewiesen. Umschlossen wird der Änderungsbereich vom Landschaftsschutzgebiet West-Rügen.

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V). Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung und die umliegenden Flächen nicht berührt.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit als nicht erheblich anzusehen, es sind daher diesbezüglich keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für den Änderungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans (13. Änderung) sind ferner keine wesentlichen Emissionswirkungen im Plangebiet zu erwarten, die zu

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Während der Bauphase kann es kurzzeitig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lieferfahrzeuge und Montagepersonal kommen. Diese Immissionen lassen sich nicht vermeiden und sind sowohl mengenmäßig als auch zeitlich begrenzt. Innerhalb der Betriebsphase sind jedoch keine erheblichen Einflüsse auf das bestehende Verkehrsaufkommen und den Verkehrstakt zu erwarten.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion sind die Auswirkungen des Vorhabens in Zusammenhang mit der ohnehin nicht vorhandenen besonderen Bedeutung des Plangebietes als nicht erheblich zu bewerten. Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftserleben werden gesondert unter dem Schutzgut Landschaft betrachtet.

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz und die damit einhergehende Errichtung von Gebäuden zu keinen oder nur zu geringen Beeinträchtigungen der lokalen Brutvogelgemeinschaften kommt.

Im Hinblick auf Reptilien und Amphibien stellen die bauseits betroffene Fläche aufgrund der derzeitigen Ackernutzung keine geeignete Habitatfläche dar. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen daher nicht. Reptilien und Amphibien werden allenfalls an den Zuwegungen im Rahmen der Bautätigkeiten tangiert.

Durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und Vermeidungsmaßnahmen, wie Amphibien- und Reptilienschutzzäune, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Diversität ausgeschlossen.

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Diversität zu erwarten.

2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden.

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingt sind Eingriffe in den Boden notwendig. Innerhalb der Wegeflächen wird es daher zu Verdichtungen kommen. Da es sich jedoch ohnehin um bereits anthropogen beeinflusste Böden

handelt, sind diese Auswirkungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Darüber hinaus besteht baubedingt die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Diese besteht jedoch grundsätzlich auch bei einer landwirtschaftlichen Nutzung, so dass dieses Gefährdungspotenzial nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Unter Einhaltung dieser Vorgaben lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Die durch das Bauvorhaben entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden auf der Ebene der B-Planung mit der Umsetzung des Kompensationskonzeptes im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

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

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch den Bau- und Betrieb der Wohngebäude sind keine erheblichen Wirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Es ist keine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Weiterhin werden keine Oberflächengewässer in Anspruch genommen.

Baubedingt besteht eine potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Diese Gefährdung besteht jedoch auch bei einem landwirtschaftlichen Betrieb und geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Wassers vollständig ausschließen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Grund und Oberflächenwasser sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nicht zu erwarten.

2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Errichtung der Gebäude nicht zu erwarten. Es sind lediglich marginale kleinklimatische Veränderungen zu erwarten. Es kommt zu keinen erheblichen Wirkungen auf den Luftaustausch.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als nicht erheblich anzusehen. Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Während der Bauzeit ist aufgrund des notwendigen Einsatzes von LKWs und anderen Baumaschinen mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im an das Baugebiet und die Baustellenzufahrten angrenzenden Bereich zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird somit

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Der zusätzlich aufkommende Verkehr durch die zusätzlichen Wohneinheiten gliedert sich in das bestehende Verkehrsaufkommen ein und beeinflusst den bestehenden Verkehrstakt nur im geringen Maße.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nicht zu erwarten.

2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum ist bereits geprägt durch die intensiv landwirtschaftlichen genutzten Flächen sowie den angrenzenden Siedlungsbereich.

Durch die temporären Baustelleneinrichtungen selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese nur vorübergehend wirken und nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens zurückgebaut werden.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb Plangebietes sich die geplante Bebauung homogen in das vorhandene Landschaftsgefüge eingliedert, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine für das Ortsgebiet typische Bebauung handelt und damit kein erheblicher Eingriff in das Ortsbild verursacht wird. Es entsteht zusammengefasst kein erheblich störendes, atypisches Landschaftsbildelement.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz und die damit einhergehende Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs vorliegend nicht zu erwarten.

2.4.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V).

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung und die umliegenden Flächen nicht berührt und befinden sich außerhalb des Wirkraumes des geplanten Vorhabens. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Schutzgebiete durch die Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz ist daher ausgeschlossen.

2.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich der 13. Änderung des FNP befinden sich folgende Baudenkmale:

Tabelle 1: Baudenkmale im Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächenutzungsplans

Denkmalbezeichnung	Listennummer
Ehem. Försterei	00346
Eiskeller	00346
Ehem. Försterei-Wohnhaus	00346

Umweltplanung-Artenschutzgutachten-Fetzko (2023): Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Unter Einhaltung dieser Vorgaben sind keiner erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes befinden ferner sich keine Bodendenkmale in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 DSchG M-V.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens das Plangebiet weiterhin als Ackerfläche genutzt würde. Der Boden und der Wasserhaushalt würden weiterhin durch die teilweise noch stattfindende intensive Landwirtschaft mit entsprechenden Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet. Es fänden jedoch keine Neuversiegelungen und Überbauungen statt. Darüber hinaus würden die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Mensch, Luft und Klima, Landschaft und Kulturgüter) nahezu gleichbleiben.

2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter Punkt 2.4.1 dieser Unterlage konnten nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Ergebnis der Umweltprüfung ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz sind ebenso nicht zu erwarten

Schutzgut Boden

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern sind mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Bestand vorhandene intensive Landwirtschaft erzeugt eine anthropogene Vorbelastung des gewählten Standortes. Negative Beeinflussungen anderer Standorte können so vermieden werden. Anderweitige Planungsalternativen für das Plangebiet kommen nicht in Frage.

2.8 Kompensationsplanung

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen und deren Kompensation ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Es wird an dieser Stelle auf das Parallelverfahren B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Ummanz verwiesen.

2.8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

L1 Vegetationsschutz/Ausweisung von Tabubereichen

Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen. Der Schutz ist rechtzeitig vor Baubeginn zu installieren. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle errichteten Schutzvorrichtungen wieder ordnungsgemäß zu entfernen.

L2 Einsatz von schadstofffreiem Material bei der Wegeherstellung

Für die Oberflächenbefestigung der Fahrwege und den Unterbau der geplanten Trafostationen sollte nur schadstofffreies Material wie z.B. Naturstein-Schotter oder Z0- Material nach TR LAGA (bzw. BM 0-Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung) verwendet werden. Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbilds oder des Erholungswertes der Landschaft, die als Eingriff zu bewerten sind, werden durch die genannten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen.

L3 Rekultivierung und Wiederherstellung

Die bauzeitlich temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen.

Der anschließende Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Überschüttungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche). Anschließend werden die temporär beanspruchten Flächen, mit einer standortgerechten gebietsheimischen Saatgutmischung eingesät.

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.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

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

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fazit

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Wohneinheiten auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass diese aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Umsetzung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Gebäude und dazugehörigen Einrichtungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser und Boden sind durch die Änderung ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Planung nicht im erheblichen Maße tangiert.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, da in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale und Bodendenkmale unbekannter Reichweite vorliegen. Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung wird durch das Vorhaben und dessen Wirkung nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung und im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes nicht festgestellt werden.

5 Verwendete Literatur

Ammermann, K. et al., 1998. Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung. Natur und Landschaft.

Baier, H. et al., 1999. Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Balance, 2015: Untersuchung des Wassers eines Vorfluters Prüfung von Einleitkriterien des Zweckverbandes (Ergebnisbericht), BALANCE Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH.

Balla, S., 2005. Mögliche Ansätze der Überwachung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung. UVP-Report.

Berg, C., Dengler, J., Abdank, A., Isermann, M., 2004. Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung. Textband. Weissdorn-Verlag, Jena.

Bunzel, A., 2005. Was bringt das Monitoring in der Bauleitplanung? UVP-Report.

Gassner, E., 1995. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul.

Gellermann, M., Schreiber, M., 2007. Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Springer Verlag, Berlin.

Herbert, M., 2003. Das Verhältnis von Strategischer Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege.

Jessel, B., 2007. Die Zukunft der Eingriffsregelung im Kontext internationaler Richtlinien und Anforderungen. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege.

Rößling, H., 2005. Beiträge von Naturschutz und Landschaftspflege zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen. UVP-Report.

Schmeil, O., Fitschen, J., 1993. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden.

Schültke, N., Stottele, T., Schmidt, B., 2005. Die Bedeutung des Umweltberichts und seiner Untersuchungstiefe - am Beispiel der Bauleitplanung der Stadt Friedrichshafen. UVP-Report.

Südbeck, P. et al., 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Zahn, v.K., 2005. Monitoring in der Bebauungsplanung und bei FNP-Änderungsverfahren. UVP-Report