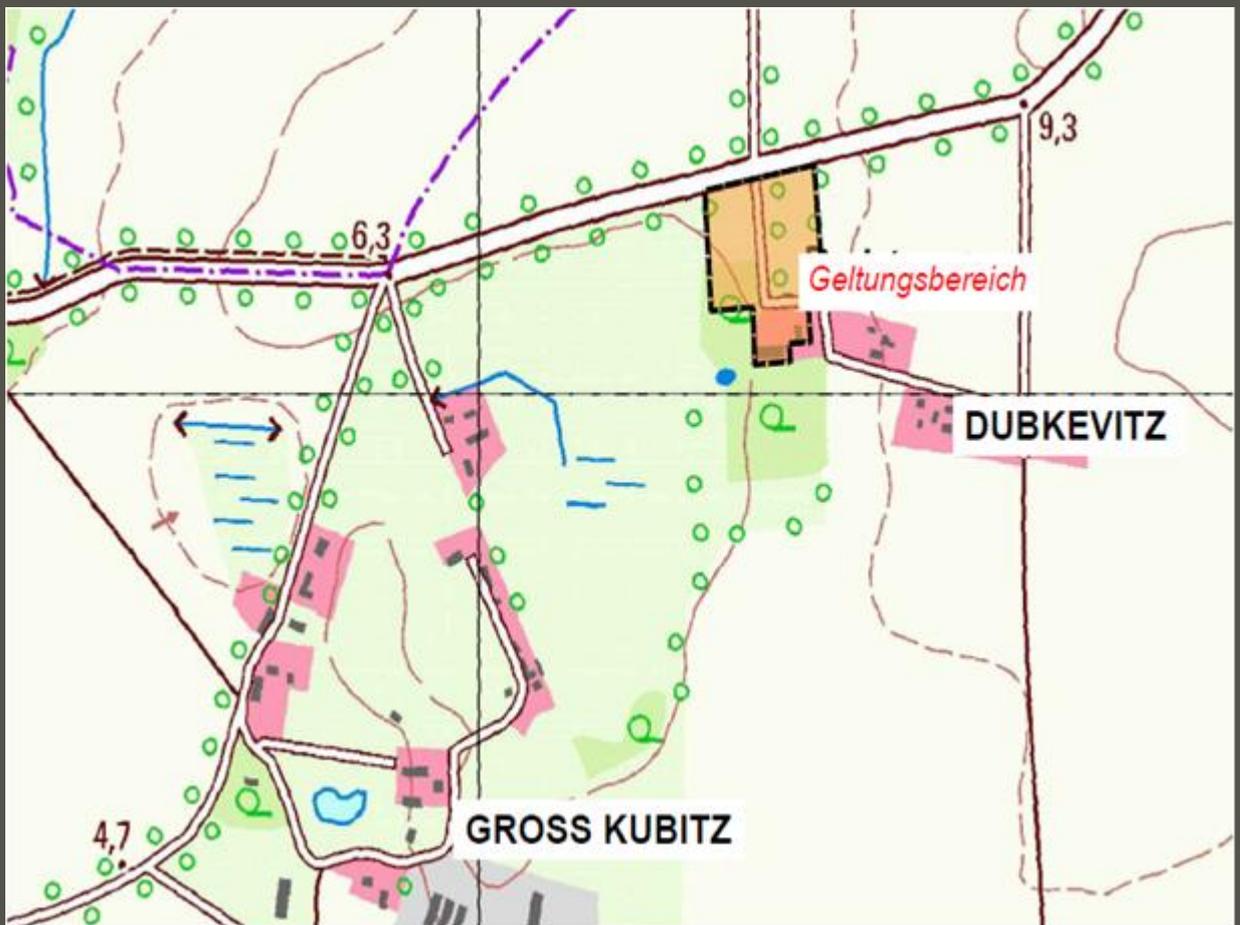


Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan Nr. 11
„Gut Dubkevitz“



12. Umweltbericht

als gesonderter Teil der Begründung
Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

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	12
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	12
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	13
2.2.3 Schutzgut Fläche	17
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	17
2.2.5 Schutzgut Wasser	17
2.2.6 Schutzgut Landschaft	17
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	18
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	20
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	20
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	20
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	20
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	21
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	22
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	22
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	22
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	23
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	23
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	24
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	24
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	27
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	27
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	27
3.3 Erforderliche Sondergutachten	27
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	28
5. ANHANG	29

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung vom 18.12.2017 ergänzend zum Aufstellungsbeschluss von 13.07.2015 beschlossen, das Gutsareal einer touristischen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zu zuführen. Das Bebauungsplanverfahren wird seither unter dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Dubkevitz“ fortgeführt.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer flexiblen Nutzung sowohl für das Wohnen als auch den Tourismus zuzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist 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 Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplans ist unter Beachtung der kulturhistorischen und naturräumlichen Gegebenheiten eine Entwicklung des sanften Tourismus. An geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes sollen Schau- und Erklärungstafeln zur Geschichte sowie Flora und Fauna aufgestellt werden. Zusätzlich soll über den Bebauungsplan die Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben, Ferienhäusern und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht vor, die Sichtachse zum Gutshaus freizuhalten. Aus diesem Grund wurden die Baufelder mit einem ausreichenden Abstand zur Sichtachse gewählt und die Geschosshöhe auf ein Geschoss beschränkt. Mit der Festsetzung, dass die Gebäude traufständig zur Straße stehen, wird das historische Konzept gewahrt und der Blick in Richtung Gutshaus gelenkt. Zusätzlich ist der für die Erhaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gutshaus wichtige Bereich laut § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Die Wiederherstellung des historischen Rondells ist ebenfalls Teil des städtebaulichen Konzepts.

Die geplanten Gebäude sind, zum Erhalt des baukulturellen Ortsbildes mit festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° in naturroten bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen einzudecken. Nichtglänzende Engobe ist ebenfalls zulässig.

Die Einfassung durch die östliche und westliche Baumreihe soll nach historischem Vorbild erhalten bleiben. Im Barock waren Alleen und Baumreihen wichtige landschaftsgestaltende Elemente. Mit der Rebarockisierung des Gutshauses sollen diese für den Barock landschaftsgestaltenden Elemente wieder in den Mittelpunkt treten.

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ummanz beschränken sich nicht auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ erforderlich. Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf die ehemaligen bebauten Bereiche des Gutes.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert festgelegt. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude in der Ortslage Dubkevitz ist die Zahl der Vollgeschosse (Z=I) begrenzt.

Zusätzlich wird eine traufseitige Anordnung der Gebäude festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt. Eine Überschreitung ist nicht erforderlich.

Negative Randeinflüsse wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize oder Eutrophierung sind vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht zu erwarten.

Mittelbare Wirkungen wie die Anwesenheit von Gästen sind jedoch zu berücksichtigen.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Sind aufgrund 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. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Weitere überörtliche Planungen:

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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **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 den Bebauungsplan 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.

Ziel 4.7 (5) LEP M-V In denkmalgeschützten Parkanlagen ist den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang vor anderen Ansprüchen einzuräumen.

In Anbindung an die Ortslage Dubkevitz soll der Planungsraum einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Der Planungsraum umfasst das Gutsareal des Gutes Dubkevitz. Die geplanten Erweiterungsabsichten schließen südlich an das Gutshaus sowie östlich an die Ortslage Dubkevitz an. Unbeeinträchtigte Freiräume werden nicht beansprucht.

Die denkmalgeschützte Parkanlage befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs. Die Bereiche, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen sind zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

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 getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild und die historischen Gegebenheiten einpassen.

Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismus-schwerpunkträume 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 Gesamträumliche 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 Golf Tourismus), 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 beigemessen 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.

Grundsatz 4.7 (5) LEP M-V Bedeutsame Kulturlandschaften sollen als Räume regionaler Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die durch vielfältige kulturhistorische, bauhistorische und gartenarchitektonische Landschaftsbildpotenziale geprägten historischen Kulturlandschaften. In diesen Räumen soll auf Belange des Denkmalschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße Rücksicht genommen werden.

Grundsatz 4.1 (7) RREP VP Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Grundsatz 4.2 (5) RREP VP Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden.

Grundsatz 4.2 (6) RREP VP Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

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 Bevölkerungsgruppen. 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 des Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz wieder.

Im Gegensatz zur größeren Schwesterinsel Rügen ist Ummanz kein Tourismuszentrum. Hier ist eine touristische Erweiterung durch die Ansiedlung von Fremdenberbergungsbetrieben 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.

Es sollen zum einen verschiedene vermarktungsfähige Attraktionen (Führungen, kulturelle Veranstaltungen) vor Ort geschaffen werden, zum andern befinden sich bereits in der direkten Umgebung touristische Angebote, wie Erlebnis-Bauernhöfe, gastronomische Einrichtungen, Kunsthandwerk, Reiterhöfe, Fahrradverleihe und Wanderwege.

Grundsatz 4.5 (3) LEP M-V In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

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

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit und zukünftig auch auf Grund der baulichen Vorprägung und der verbleibenden Siedlungsreste 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.

Weitere fachplanerische Vorgaben:

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Neufassung 2018

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das historisch belegte Gut Dubkevitz. Einzelne Komponenten des Gutes sind fortwährend vorhanden. So befindet sich im Süden des Planungsraumes das vor 1776 erbaute Gutshaus mit Vorplatz. In den letzten Jahren wurde es denkmalgerecht und umfassend saniert. Der östliche Anbau an das Gutshaus wurde abgerissen, die Fundamente sind jedoch noch vorhanden.

Die rückwärtig gelegene Parkanlage befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches.

Der weitere Gebäudebestand umfasst mehrere kleinere Wirtschaftsgebäude.

Der nördliche, ehemalige Siedlungsbereich des Gutes Dubkevitz bestand im Jahr 1925 aus, zur Gemeindestraße Dubkevitz traufständig stehenden Gebäuden. Zusammen mit der straßenbegleitenden Lindenallee entstand eine Sichtachse zum Gutshaus hin.

Heute stehen keine Gebäude mehr in diesem ehemaligen Siedlungsbereich. Die Fundamente sind jedoch teilweise noch vorzufinden. Der neue Siedlungsbereich hat sich östlich an das Gutshaus angrenzend entwickelt. Die Straße zum Gutshaus wurde aus diesem Grund erweitert und verläuft unregelmäßig an den Gebäuden der Gutsanlage vorbei.

Die historische Straße zum Gutshaus ist durch eine Allee eingefasst. Die ursprüngliche Alleeneinfassung (Lindenallee) ist lediglich in den ersten 3-4 Bäumen erkennbar. Über die Jahre wurden abgängige Linden teilweise durch Kastanien ersetzt. Vor allem in Richtung Gutshof handelt es sich jedoch um eine lückige Allee. Heute, wie damals ist das Areal östlich und westlich von einer Baumreihe eingefasst.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Die nähere Umgebung ist größtenteils durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Dubkevitz“ mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Tourismus auf die untersuchenden Schutzgüter.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Tiere und Pflanzen aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

Folgende Konfliktschwerpunkte sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

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 Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch und Siedlung. Die nächstgelegene Wohnnutzung schließt im Südosten an den Untersuchungsraum an. In über 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Legehennenanlage der Rügener Frischei GmbH.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Der Geltungsbereich unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 25 (Biosphärenreservate), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 27 (Naturpark) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Biotope

Methodik

Durch das Büro BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH erfolgte auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*.

Ergebnisse

Der Vegetationsbestand der Gutsanlage Dubkevitz ist geprägt von Ruderalfluren. Nach dem Abriss der ehemaligen Scheunen und der fehlenden Nutzung und Pflege haben sich die Flächen sukzessiv entwickelt. Im westlichen Bereich ist eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) entstanden. Teilweise wurde ein Jungaufwuchs von Gehölzen zugelassen. Leitende Elemente innerhalb des Planungsraumes sind Alleen und Baumreihen. Die Straße zum Gutshaus wird von einer Linden-/Kastanienallee begleitet (BAA). Östlich befindet sich eine Baumreihe, die das Gebiet von den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen abgrenzt. Westlich steht eine nicht verkehrswegebegleitende Allee (BAN). Die östlich der Gemeindestraße G24-SW liegenden Flächen werden regelmäßig gemäht und gepflegt (PER-artenarmer Zierrasen). Die Parkanlage (PPR-strukturreiche, ältere Parkanlage) unterliegt keiner regelmäßigen Pflege und die ursprünglichen Strukturen des Parks sind kaum erkennbar. Südwestlich des Gutshauses, innerhalb des Gutsparks befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um ein stehendes, temporäres Kleingewässer. Das Gewässer ist von Buchen, Weiden und Jungaufwuchs diverser Gehölze umgeben. Eine freie Wasseroberfläche ist nicht mehr vorhanden.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer *Kartierung* des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatanprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Ergebnisse

Säugetiere

Für Säugetiere allgemein, sowie besonders geschützte Arten, wie Haselmaus, Biber und Fischotter ergibt sich kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Innerhalb der Geltungsbereiche gibt es keine Habitate dieser Arten. Des Weiteren erzeugt das Vorhaben keinerlei Wirkungen, die eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Arten nach sich ziehen würde.

Für Fledermäuse (*Microchiroptera*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Es ist kein Abbruch von Gebäuden mit potenziellen Quartierseigenschaften vorgesehen. Auch für Gehölze mit Quartierseigenschaften, wie Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse werden nicht beseitigt.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien ist für die Arten Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) nicht gänzlich auszuschließen. Deren potenzielle Laichgewässer und Vorzugshabitate sind sonnenexponiertes Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender

Fischbesatz]. Somit entspricht das Gewässer südlich des Geltungsbereichs keinem Optimalhabitat für Amphibien.

Innerhalb der Baufelder befinden sich ebenfalls keine potenziellen Winterquartiere. Es sind vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen vorhersehbar.

Käfer

Eine Betroffenheit von Käfern wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) oder Mentré's Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) kann ausgeschlossen werden. Wirkbedingt sind keine Beeinträchtigungen vorhersehbar.

Schmetterlinge

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae), Meeressäuger, Libellen (Odonata) und Weichtiere (Mollusca) auszuschließen.

Reptilien

Vorzugslebensräume und Biotopstrukturen von Kriechtieren (*Reptilia*) wie der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen am Vorhabenstandort vollständig. Auch ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die trockene Habitate, wie Felsen, Geröllhalden, Steinbrüche, unverfugte Trockenmauern, Magerrasen und sandige Heidegebiete sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen besiedelt, konnte nicht nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Avifauna

Innerhalb des Untersuchungsraumes ist das Vorkommen von Offenlandbrütern wie z.B. Grauammer (*Emberiza Calandra*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) und Braunkelchen (*Saxicola rubetra*) nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund ist diese Artengruppe näher zu untersuchen. Jedoch handelt es sich keinesfalls um ein optimales Habitat für Offenlandbrüter.

Die Vorbelastung durch die regelmäßige Mahd und die daraus resultierende Lärm- und Störwirkung mindern die Habitatqualität und die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Offenlandbrütern.

Auf Grund der vorhandenen Gehölze ist das Vorkommen von Gehölzbrütern, wie der Amsel (*Turdus merula*), dem Fitis (*Phylloscopus trochillus*), dem Buchfink (*Fringilla coelebs*), der Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und dem Neuntöter (*Lanius collurio*) nicht gänzlich auszuschließen.

Das Vorkommen von Gebäudebrütenden Vogelarten, wie Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) und Mehlschnalben (*Delichon urbicum*), Haussperlingen (*Passer domesticus*), Rotschnälzen (*Phoenicurus ochruros*) sowie Mauerseglern (*Apus apus*) ist anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann wirkbedingd jedoch ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie z. B. Eisvogel, Haubentaucher, Lachmöwe, Rohrdommel oder Tüpfel-Sumpfhuhn kann gänzlich ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ergibt sich ein erhöhter Untersuchungsbedarf für Brutvogelarten des Offenlandes sowie der Gehölze.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um Flächen des ehemaligen Gutes Dubkevitz. Teilweise befinden sich noch Fundamente im Boden.

2.2.4 Schutzgut Boden

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.

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. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

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

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und Versiegelungen ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen unterliegen. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt eine untergeordnete Bedeutung.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch das Gutshaus sowie die vorhandenen Alleen und Baumreihen geprägt.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

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.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner Eigenart typisch für Gutsanlagen, die lange keiner Nutzung unterlagen.

Die Erlebbarkeit wird durch die Sichtbeziehungen geschaffen.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen.

Die Naturnähe als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf die Biotopstrukturen in den Randbereichen.

Die landschaftliche Vielfalt des Untersuchungsraumes setzt sich aus den Gehölzen, vorhandenen baulichen Anlagen und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zusammen.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas. Die Temperaturamplitude ist 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.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gutshaus Dubkevitz, die Zufahrtsstraße mit Pflasterung sowie das Transformatorhaus liegen innerhalb des Planungsraumes und sind als Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten. Ebenso zu behandeln sind die seitlichen Alleen im Vorgelände und die straßenbegleitende Allee sowie der teilweise im Geltungsbereich liegende Gutspark.

Das Gutshaus ist von zwei baulichen Entwicklungsstufen nachhaltig geprägt. Merkmale der ersten Bauphase, des Barocks, sind die Symmetrie mit einem mittigen Risalit, der gesprengte Giebel über dem Haupteingang, die plastisch gemauerten Gliederungselemente der Fassade, die Kreuzstockfenster sowie der Kalkputz.

In den 1870er Jahren, der Gründerzeit, wurden das Drempegelgeschoss, das Satteldach und die baufeste Ausstattung im Inneren eingebaut. 2010 erhielt das Gutshaus einen neuen Eigentümer und das barocke Erscheinungsbild wurde wiederhergestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. 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 sind 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.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Er grenzt jedoch an das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ sowie das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“.

Als typisches Gebietsmerkmal wird im Standarddatenbogen für das europäische Vogelschutzgebiet, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnete dynamische Küstenlandschaft, 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.

Das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ erstreckt sich auf einer Fläche von 11.727 ha. Charakteristisch für das Gebiet sind insbesondere Acker- und ein hoher Anteil an Grünlandflächen. Waldgebiete befinden sich nur in geringer Ausprägung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Strukturiert wird die Gegend in erster Linie von Elementen, wie Alleen, Feldgehölzen und Einzelgehölzen. Eine hervorgehobene Bedeutung des Gebietes besteht als Nahrungs- und Rastplatz für Zugvögel aus dem Nordosten Europas und Nordwesten Sibiriens. Das Landschaftsschutzgebiet zeichnet sich durch besondere Blickbeziehungen für Erholungssuchende Menschen aus.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Mit der Umsetzung der Planung ist während der Bauphase mit Lärm und Emissionen jedoch in einem geringen Umfang zu rechnen.

Die Belegungsdichte mit Feriengästen wird soll auf einem wirtschaftlichen, aber verträglichem Maß stabilisiert werden. Durch die in ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindliche Legehennenanlage der Rügener Frischei GmbH ist nach dem Geruchsprognose-Gutachten von ECO-CERT (2008) für das Plangebiet mit keinen Überschreitungen von Immissionswerten für Wohn-/Mischgebiete (GIRL M-V) zu erwarten.

Negative vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch lassen sich unter Berücksichtigung der geplanten Auslastung der Anlage nicht ableiten und können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

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.

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die zu überbauenden Grundstücksteile von untergeordneter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- *Baufeldfreimachung und Bauzeit außerhalb der Brutperiode vom 01. September bis 01. März oder eine Kartierung der Fläche unmittelbar vor Baubeginn*
- *Erhalt der vorhandenen Gehölze*

Avifauna

Sofern die bauvorbereitenden Maßnahmen sowie das eigentliche Baugeschehen außerhalb der Brutperiode stattfinden, ist eine physische Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Sollte sich die Bauzeit in den Brutzeitraum verschieben, ist vor Baubeginn eine Kartierung durchzuführen.

Erhebliche Störungen europäischer Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind mit der Bauzeitenregulierung vollständig auszuschließen.

Für eine Bauzeit zwischen dem 1. September und dem 1. März ist keine Brutaktivität der untersuchten Brutvögel zu erwarten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung nicht erzeugt.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Generell bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Mit einer Bauzeit außerhalb der Brutperiode der untersuchten Brutvogelarten können diese jedoch gänzlich vermieden werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht aus.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Hochwertige land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Die touristische Nutzung mit geplanten Ferienhäusern findet auf dem ehemaligen Gutsgelände statt. Es wird demnach eine vorbelastete Fläche einer touristischen Nutzung zugeführt. Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,15 sind Neuversiegelungen nur im geringen Maße zulässig.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht ableitbar.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzzonen. Eine Gefährdung durch Sturmhochwasser ist durch die vorhandenen Geländehöhen von 4 – 7,50 m nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird überwiegend vollständig im Boden versickern. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung erfolgt nicht.

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

Vor Beginn von 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.

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 untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Tourismus“ nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise der Ortslage Dubkevitz wurde die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Somit wurde die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = I$ begrenzt. Daraus ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe der baulichen Anlagen. Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Für das europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Nach § 34 des BNatSchG hat eine Prüfung von Plänen und Projekten auf Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten, die durch die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, zu erfolgen. Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die die vorgesehenen Planungen auch im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine relevanten Wirkungen auf europäische Vogelarten erzeugt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile ist nach § 34 Abs. 2 bis 5 BNatSchG zweifelsfrei auszuschließen. Als Ergebnis der Verträglichkeitsvorprüfung kann festgestellt werden, dass das Vorhaben verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzziele der o. g. europäischen Schutzgebiete ist.

Da sich der Planungsraum außerhalb des Landschaftsschutzgebietes entstehen keine Konflikte. Es werden keine verbotenen Handlungen gemäß § 5 VO LSG „W-R“ durchgeführt.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde, Genehmigungsbehörde.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind beim Bau und Betrieb des sonstigen Sondergebietes nicht vorhanden. Das Vorhaben unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht. Das Vorhaben ist nicht geeignet schwere Unfälle zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts am geplanten Vorhabenstandort keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte.

Langfristig werden die vorhandenen Offenlandstrukturen sukzessiv verbuschen, was eine Veränderung der Artzusammensetzung zur Folge hat.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Schutzgut Mensch

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das geplante sonstige Sondergebiet ist anthropogen geprägt und unterliegt einem geringen Natürlichkeitsgrad. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden/Fläche

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Vorpommern 2010 innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Standort ist verkehrstechnisch bereits erschlossen, sodass weitere Verkehrsflächen für das Vorhaben nicht erforderlich sind.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden kompensiert.

Brutvögel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der untersuchten Brutvogelarten ist eine Bauzeit außerhalb der Brutperiode zwischen dem 01. September und 01. März vorgesehen. Sollte sich der Baubeginn verschieben, ist unmittelbar vor Baubeginn eine Kartierung durchzuführen.

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 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.

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. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurden eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Gut Dubkevitz“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten sonstigen Sondergebietes „Tourismus“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung vorgesehen, nach welcher die Umbauphase gänzlich außerhalb der Brutperiode der relevanten Brutvogelarten erfolgt.

Das Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5. Anhang

- Anhang 01 **Biotopkartierung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, November 2022)
- Anhang 02 **FFH-Verträglichkeitsuntersuchung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juni 2023)
- Anhang 03 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juni 2023)