

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Ummanz**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr.12 „Schlosserei Groß Kubitz“**

#### **Offenlagefassung**

§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

## **I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

Im Baufeld „Schlosserei“ sind zulässig:

- Schlossereibetrieb,

Im Baufeld „Wohngebäude“ sind zulässig:

- Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Im gesamten Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- Stellplätze nach § 12 BauNVO für den durch die Nutzungen begründeten Bedarf.

### **I.2) Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf mit nicht überdachten Bauteilen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, überschritten werden, sofern die Gesamtgrundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.

### **I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude nur mit einer Gesamtfläche von max. 30 qm sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, allgemein zugelassen.

### **I.4) Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)**

Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 17 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Gauben müssen in diesem Fall zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.

## **II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB und Hinweise**

### **II.1) Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

### **II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG**

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

### **II.2) Artenschutz**

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange

betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Natur-schutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes arten-schutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

### **II.3) Altlasten**

Das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes (dBAK M-V) weist an der südwestlichen Grenze des Plangebietes den Standort einer ehemaligen landwirtschaftlichen Tankstelle als altlastenverdächtige Fläche aus.

Es ist durch Auflage sicherzustellen, dass Erschließungs- und Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten (nach § 18 BBodSchG) begleitet werden.

Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist der Boden auf mögliche Schadstoffbelastungen (in diesem Fall auf Mineralölkohlenwasserstoffe) zu untersuchen. Wenn komplexere schädliche Bodenveränderungen oder ein kraftstoffspezifischer Geruch festgestellt werden, welcher auf einen ehemaligen betriebsbedingten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zurückzuführen ist und weitergehende Untersuchungen und/oder Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen bedingt, ist das weitere Vorgehen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als zuständiger Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten sich darüber hinaus im Fall von Baumaßnahmen weitere Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte ebenfalls mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

### **II.4) Wassergefährdende Stoffe**

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen anzuzeigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Schlosserei Groß Kubitz",  
Gemeinde Ummanz

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze .....	6
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets .....	6
1.2) Ziel der Planung .....	6
1.3) Übergeordnete Planungen .....	7
1.4) Plangrundlage .....	8
2) Zustand des Plangebiets .....	8
2.1) Geschichtliche Entwicklung .....	8
2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets .....	8
2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet .....	9
2.4) Altlasten / Bodenschutz .....	10
2.5) Immissionen .....	11
3) Städtebauliche Planung .....	11
3.1) Vorhabenbeschreibung .....	11
3.2) Festsetzungen .....	12
3.3) Flächenbilanz .....	12
3.3) Erschließung .....	13
4) Auswirkungen der Planung .....	14
4.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	14
5) Umweltbericht .....	16
5.1) Einleitung .....	16
5.1.1) Anlass und Aufgabenstellung .....	16
5.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	16
5.1.3) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes .....	17
5.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
5.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	20
5.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung .....	26
5.2.3) Eingriffsermittlung .....	29
5.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	33
5.2.5) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	33
5.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
5.3) Zusätzliche Angaben .....	34

5.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	34
5.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	34
5.4) Zusammenfassung.....	34
Quellenverzeichnis .....	35

## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 87/13 (teilw.) und 91/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Kubitz. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Lieschow“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Die Planfläche beträgt knapp 0,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Westen durch die Gemeindestraße Groß Kubitz sowie jenseits der Fahrbahn landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- Im Norden durch ein bewohntes Wohngrundstück (Groß Kubitz 9),
- Im Osten durch Brachflächen,
- Im Süden durch einen unbefestigten Weg (private rückwärtige Zuwegung zu Groß Kubitz 10).



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in einem Bereich einer geplanten Flurneuordnung, mit der die Grundstücksgrenzen vereinfacht werden sollen, so dass zusammenhängende, sinnvoll nutzbare Grundstücke entstehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst aktuell den Standort des bestehenden Schlossereibetriebs. Angesichts der verstreuten Anordnung der Wohngebäude im Dorf Groß Kubitz stellt sich die Bebauung derzeit als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Die Bebauung im Ort ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche.

### 1.2) Ziel der Planung

Mit der Planung soll der Standort des kleinen metallverarbeitenden Betriebs in Groß Kubitz gesichert und damit die ortsübliche Siedlungsstruktur und Nutzungsmischung erhalten werden. Zugelassen wird eine Erweiterung der Schlosserei durch Lagerhallen und die Ergänzung des Siedlungsbereichs um zwei zusätzliche Wohnhäuser (als eigengenutztes Wohnhaus des Betriebsinhabers sowie für Familienangehörige). Mit der Erweiterung plant der Betrieb mittelfristig eine Ausweitung der Beschäftigung.

Durch die Nutzung bereits bebauter Grundstücke (Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### Erfordernisse der Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Karte zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VR) überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Die westlich der Straße angrenzenden Landschaftsflächen sind zudem als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.



Abbildung 2: Karte RREP VR, Ausschnitt ohne Maßstab

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4(1) RREP). Landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden (3.1.3(6) RREP). Eine früher geplante touristische Entwicklung in Groß Kubitz wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgegeben; die touristische Entwicklung wird an wassernäheren Standorten konzentriert.

#### Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz von 2006 ist der gesamte nordwestliche Siedlungsbereich in Groß Kubitz und damit auch das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2011 wurden die ursprünglich in Groß Kubitz als Erweiterung der Ortslage geplanten Sondergebiete (Ferienhaus- / Hotelgebiet) aufgegeben (vgl. Abbildung 3).

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurden bisher nicht durch Bebauungspläne umgesetzt. Die bestehende Bebauung befindet sich damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets. Die Nutzungsmischung aus Wohngebäuden mit dem bestehenden Schlossereibetrieb entspräche einem Mischgebiet; der Betrieb würde sich in einem Wohngebiet als Fremdkörper darstellen.

Angesichts der räumlichen Beschränktheit

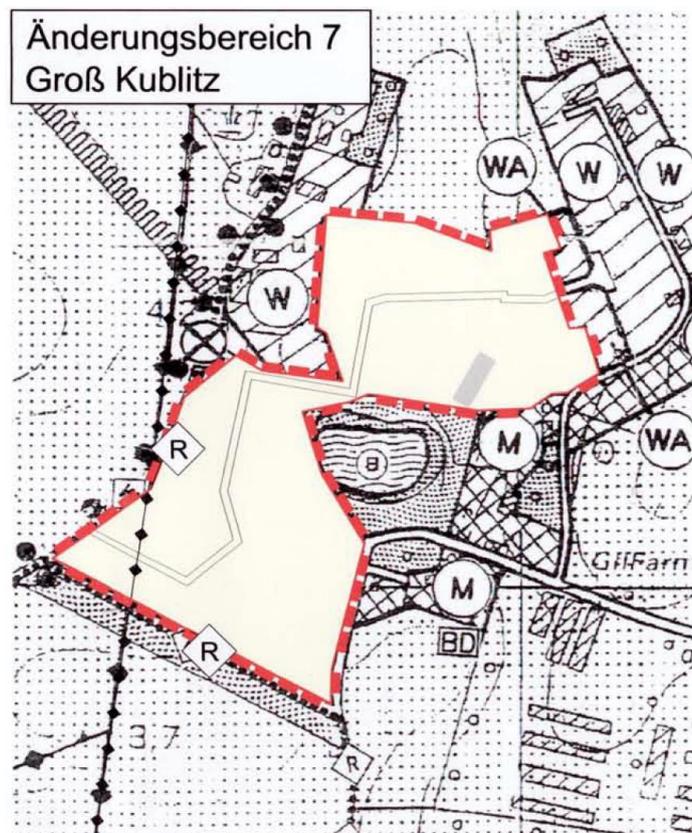


Abbildung 3: FNP, Stand 1. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab

der vorhabenbezogenen Planung kann auf Ausweisung eines Baugebiets verzichtet werden. Durch die Planung wird die Wohnnutzung in der Wohnbaufläche gestärkt, indem ein zusätzliches Wohngebäude zugelassen wird; zudem wird der Immissionsschutz zum angrenzend bestehenden Wohngebäude durch die Einhausung des Betriebshofs und die Verbesserung der Abschirmung verbessert. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden damit gewahrt; auch zukünftig kann der gesamte als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich bei Berücksichtigung einer entsprechenden Fremdkörperregelung (vgl. § 1 (10) BauNVO) als allgemeines Wohngebiet angesprochen und überplant werden.

### 1.4) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem aktuellen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit Stand vom Juli 2019.

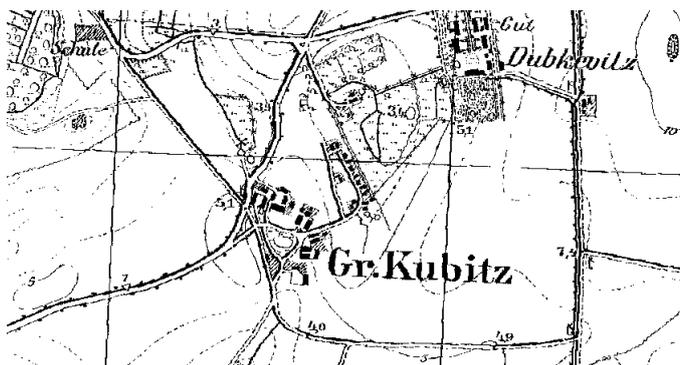


Abbildung 4: Historische Karte 1900 (Quelle: Umweltkartenportal M-V)

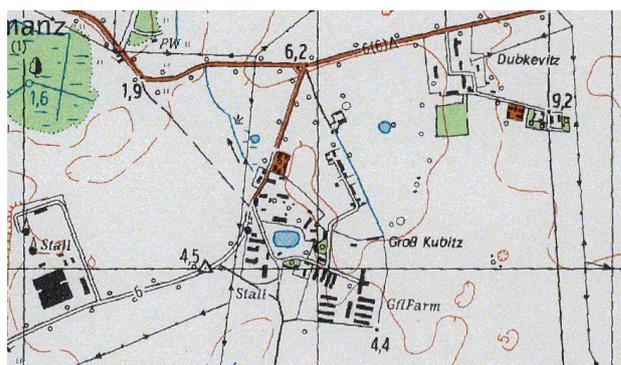


Abbildung 5: Historische Karte 1980 (Quelle: Umweltkartenportal M-V).

## 2) Zustand des Plangebiets

### 2.1) Geschichtliche Entwicklung

Bereits vor 1900 bestand das damals auch politisch selbständige Dorf Groß Kubitz aus mehreren Hofanlagen, die sich kreisförmig um einen kleinen Teich anordneten (vgl. Abbildung 4). 1925 hatte die aus insgesamt sieben Dörfern bestehende Gemeinde Groß Kubitz eine Wohnbevölkerung von 416 Einwohnern.

In der Nachkriegszeit wurde die landwirtschaftliche Nutzung in Groß Kubitz außerhalb des bisherigen Weilers konzentriert. Die älteren Hofstellen wurden durch eine weiträumigere, jedoch insgesamt weniger dichte Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung ersetzt. Heute besteht das Dorf Groß Kubitz aus einer aufgelösten Siedlungsstruktur mit einer weiträumig verteilten Anordnung unterschiedlicher Gebäude.

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

Innerhalb des Plangebietes besteht ein kleiner Schlossereibetrieb (Metallbau) mit ca. zwei Mitarbeitern. Der Betrieb fertigt Balkone, Treppen, Tore und Geländer aus Eisen, Edelstahl und Aluminium. Die bestehende Werkstatt öffnet sich auf den östlich des Gebäudes liegenden Betriebshof. Die Betriebszeiten beschränken sich immissionsrechtlich ausschließlich auf die Tagesstunden.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet ein Wohngebäude (Groß Kubitz 9) an. Insgesamt besteht Groß Kubitz aus mehreren Siedlungssplittern. Der westliche Bereich, zu dem das Plangebiet gehört, besteht neben der Schlosserei aus drei Doppelhäusern (Groß Kubitz 1/2, 3/4a/4, 7/7a sowie zwei Einzelhäusern (Groß Kubitz 5, 9). Weitere Wohngebäude bestehen im östlichen Siedlungsbereich. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur im Dorf Groß Kubitz sind die Siedlungsflächen als Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechen.

### **2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet**

#### Vogelschutzgebiet (VSG)

Das Dorf Groß Kubitz liegt als Insel allseitig umschlossen im Vogelschutzgebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Der durch die Gemeindestraßen eingeschlossene Siedlungsbereich wurde bei der Ausweisung des Schutzgebiets ausgespart, der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt gut 15 m.

#### Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

In einer Entfernung von knapp 900 m in südwestlicher Richtung befindet sich das GGB-Gebiet Nummer DE 1544-302 *Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee*. Angesichts des großen Abstands besteht keine direkte räumliche bzw. visuelle Beziehung zwischen Vorhaben und Schutzgebiet.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet L 143 *West Rügen* überlagert im Bereich Groß Kubitz das Vogelschutzgebiet mit identischer Abgrenzung. Der Ort liegt damit als ausgesparte Insel umschlossen vom LSG, der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt gut 15 m.

#### Nationalpark

In einer Entfernung von 1,7 km befindet sich der *Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft*.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

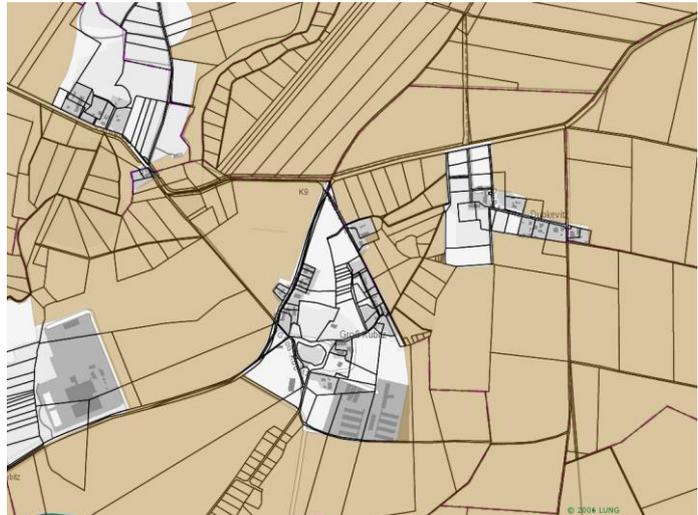


Abbildung 6: GGB-Gebiet (blau) sowie des VSG-Gebiets (braun). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet (grün) und Nationalpark (Pflege und Entwicklungszone) (orange & gestreift). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

In direkter Umgebung des Plangebietes sind verschiedene gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope im Umweltkartenportal verzeichnet. Bei den geschützten Biotopen handelt es sich zumeist um Kleingewässer:

- RUE01826; *temporäres Kleingewässer; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht* mit einer Gesamtfläche von 0,3564 ha befindet sich ca. 200 m südöstlich des Plangebietes.
- RUE01831 *temporäres Kleingewässer; Großröhricht; Abgrabungsgewässer* mit einer Fläche von 0,0982 ha ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes
- RUE01830 *temporäres Kleingewässer; Großröhricht; Abgrabungsgewässer / Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.* mit einer Gesamtfläche von 0,0438 ha ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes
- RUE01829 *permanentes Kleingewässer; Abgrabungsgewässer* mit einer Gesamtfläche 0,0259 ha ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes
- RUE01828 *temporäres Kleingewässer; Großröhricht; verbuscht; Weide; Abgrabungsgewässer* mit einer Gesamtfläche von 0,0616 ha ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes
- RUE01837; *temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle* mit einer Gesamtfläche von 0,1703 ha in einer Entfernung von ca. 350 m nördöstlich des Plangebietes
- RUE01838; mit der Bezeichnung *temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Weide* mit einer Gesamtfläche von 0,4296 ha in einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes.
- RUE01841; *temporäres Kleingewässer; Gehölz* mit einer Gesamtfläche von 0,0646 ha ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes.
- RUE01834; *temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Weide; Soll /Sölle hat eine Gesamtfläche von 0,1246 ha* in einer Entfernung von rund 250 m westlich des Plangebietes.

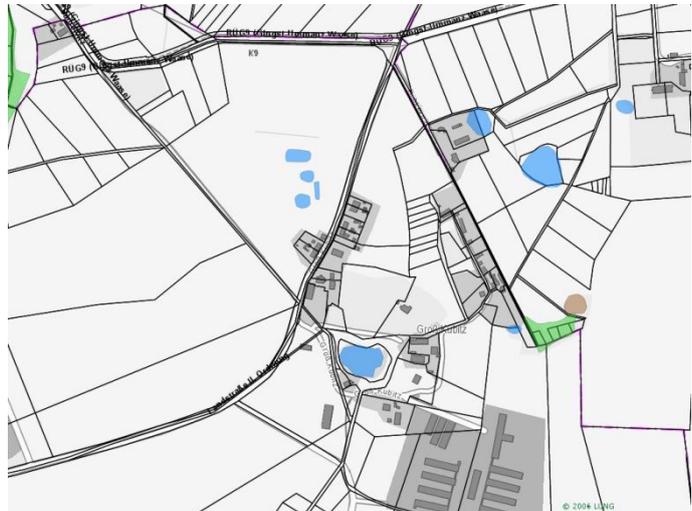


Abbildung 8: geschützte Biotope, Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Zudem befindet sich ein Gehölzbiotop RUE01833 *Baumgruppe; Ahorn; Buche; Pappel / Naturnahe Feldgehölze* mit einer Gesamtfläche von 0,3572 ha ca. 250 m westlich des Plangebietes.

## 2.4) Altlasten / Bodenschutz

Das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes (dBAK M-V) weist an der südwestlichen Grenze des Plangebietes den Standort einer ehem. landwirtschaftlichen Tankstelle als altlastenverdächtige Fläche aus. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist der Boden auf mögliche Schadstoffbelastungen (in diesem Fall auf Mineralölkohlenwasserstoffe) zu untersuchen.

Der Betrieb soll lt. dBAK M-V 1990 eingestellt worden sein. Dem zugehörigen Datensatz sowie dem Archiv des StALU VP sind jedoch keine konkreteren Anhaltspunkte zu entnehmen. Die vermutete Lage der ehemaligen Tankstelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

Sofern der Nachweis einer Tankbergung und/oder Sanierung im Laufe der weiteren Bearbeitung nicht erbracht werden kann, wird der Standort vorsorglich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), im Plan gekennzeichnet. Erschließungs- und Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind durch einen Sachverständigen für

Bodenschutz und Altlasten (nach § 18 BBodSchG<sup>1</sup>) zu begleiten.

Wenn komplexere schädliche Bodenveränderungen oder ein kraftstoffspezifischer Geruch festgestellt werden, welcher auf einen ehemaligen betriebsbedingten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zurückzuführen ist und weitergehende Untersuchungen und/oder Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen bedingt, ist das weitere Vorgehen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als zuständiger Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 2.5) Immissionen

In einer Entfernung von ca. 320 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Legehennenanlage der Rügener Frischei GmbH. Laut vorliegender Geruchsimmissionsprognose der Firma ECO-CERT (2008) wird der gültige Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V (GIRL MV) im Plangebiet eingehalten. Eine Geräuschimmissionsprognose die Schlüsse für das Plangebiet zulässt, liegt nicht vor. Auf Grund der Entfernung zur Legehennenanlage ist allerdings von der Einhaltung des gültigen Immissionsrichtwerts gemäß TA-Lärm auszugehen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Lärm bzw. Geruch bedeutet nicht, dass es zu keinen Geruch- oder Lärmwahrnehmungen kommen kann. Es ist für das Bebauungsplangebiet mit Geruchswirkungen durch die Tierhaltungsanlage zu rechnen, die unter 10 % der Jahresstunden Liegen.



Abbildung 9: Bebauungsentwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan)

## 3) Städtebauliche Planung

### 3.1) Vorhabenbeschreibung

Mit der Planung soll der Betriebsstandort gesichert und ausgebaut werden. Hierzu sind folgende

bauliche Maßnahmen vorgesehen (vgl. Abbildung 9):

- Betriebserweiterung mit Errichtung einer abschirmenden Lager- und Werkstatthalle nördlich anschließend an das bestehende Werkstattgebäude; mit der Erweiterung sollen betriebliche Abläufe verbessert, die Voraussetzungen für die Bearbeitung größerer Teile innerhalb des Gebäudes geschaffen sowie eine Abschirmung des Betriebshofs gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnnutzung hergestellt werden. Durch die neue Halle wird der Betriebshof nach Norden abgeschlossen, so dass eine Schallausbreitung in Richtung Norden unterbunden wird.  
Mit der Maßnahme wird Abschließung des Betriebes im Sinne eines Fremdkörpers innerhalb der ansonsten vorherrschenden Wohnbebauung erreicht.
- Errichtung von zwei Wohngebäuden für den Betriebsinhaber und Familienangehörige im Südosten des Grundstücks, jeweils konzipiert als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Wohngebäude sollen entweder in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Steildach oder alternativ als sog. Würfelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem nur flach geneigten Dach (ca. 20 Grad) ausgeführt werden.

### **3.2) Festsetzungen**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Ausweisung eines Baugebiets verzichtet; die geplanten baulichen Maßnahmen (vgl. 3.1) werden vorhabenspezifisch zugelassen. Dazu werden die Nutzungen baufeldweise festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der maximal zulässigen Grundfläche getrennt für die beiden Bereiche des Plangebiets angegeben: Für den Betriebsbereich wird nutzungsbedingt von einer Grundfläche von 1.000 qm ausgegangen, wobei bei einer gewerblichen Nutzung auch der Betriebshof als Arbeitsfläche anzurechnen ist. Für die Wohnnutzung wird je Wohngebäude von einer Gebäudegrundfläche von gut 160 qm zuzüglich Terrasse ausgegangen (gesamt 400 qm). Für das Plangebiet insgesamt entsteht ein Überbauungsgrad (Gebäude Hauptanlage) von etwas unter 40 %, so dass die Obergrenze nach § 17 BauNVO auch für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten wird.

Die Regelung nach § 19 (4) BauNVO wird unverändert beibehalten. Ergänzend wird zugelassen, dass die zulässige Grundfläche mit nicht überdachten Bauteilen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, überschritten werden darf, sofern die Gesamtgrundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO eingehalten wird. Damit sollen die gewerblich genutzten Freiflächen sonstigen versiegelten Nebenflächen gleichgestellt werden, da eine dauerhafte, eindeutige Abgrenzung nicht praktikabel ist.

Auf eine Festsetzung zur Bauweise wird verzichtet, da die Bauweise bereits implizit durch die Baufelder festgelegt ist. Die Gebäude müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nach § 6 LBauO M-V Abstand einhalten, die Gebäudelänge ist durch das Baufenster auf deutlich unter 50 m begrenzt.

Für das Wohngebäude werden ergänzend ortsübliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die eine harmonische Einbindung in den Ort und damit das Landschaftsbild sicherstellen. Mit einer Mindestdachneigung von 17 Grad ist sichergestellt, dass die Gebäude konventionelle Dächer mit Ziegel- / Pfannendeckung erhalten können. Für die gewerblichen Gebäude wurde auf gestalterische Festlegungen verzichtet, da hier das straßenseitige Hauptgebäude bereits Bestand ist und die äußere Erscheinung stark durch die funktionalen Erfordernisse bestimmt wird.

### **3.3) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

#### **Tabelle: Flächenbilanzierung des Vorhabens**

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Bestehende Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>	<b>Bestehende Versiegelung</b>
Fläche	3.762 qm	1.400 qm	ca. 400 qm	2.100 qm	ca. 1.120 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>3.762 qm</b>	<b>1.400 qm</b>	<b>ca. 400 qm</b>	<b>2.100 qm</b>	<b>ca. 1.120 qm</b>

Bezogen auf das Plangebiet insgesamt entspricht die zugelassene Grundfläche einer GRZ von knapp 0,4. Aus der Differenz von zulässiger und bestehender Versiegelung ergibt sich eine maximale Erweiterung für Versiegelungsflächen von 980 qm (als Voll- und/ oder Teilversiegelung).

### **3.3) Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

#### Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes sind öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Eine entsprechende Versorgungsleitung verläuft neben der westlich angrenzenden Straße. Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert. Die technischen Anschlussbedingungen für die geplanten Wohnhäuser werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen nicht sichergestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind im Groß Kubitz nicht vorhanden und deren Bau ist gemäß langfristiger Konzeption des ZWAR auch nicht geplant. In Groß Kubitz besteht kein Anschluss an eine zentrale Abwasserkanalisation. Demzufolge besteht gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen und abflussloser Gruben. Anhand der örtlichen Gegebenheiten sieht der ZWAR keine rechtfertigenden Gründe, die einer weiteren Ausgestaltung dieser Beseitigungsformen entgegenstehen. Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten, des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers, in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist. Mit angegebenen 2 WE je Gebäude ist mit einem Abwasseranfall von 8 Einwohnerwerten (EW) pro Gebäude zu rechnen, und insgesamt mit max. 16 EW. Zuzurechnen sind die EW als Einwohnergleichwerte (EGW) aus dem betrieblichen Bereich der Schlosserei (Anzahl der Beschäftigten, anteilig)

Groß Kubitz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen. Der ZWAR unterhält im Planbereich keine dementsprechenden Anlagen, der Bau einer Anlage gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist der unteren Wasserbehörde gemeinsam mit dem o. g. Erlaubnisantrag für Kleinkläranlage zu beantragen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße ist mit dem Bauantrag zu

erbringen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt gem. § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Seitens des ZWAR erfolgt in Groß Kubitz der Breitbandausbau. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Förderauftrages 1. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss der Grundstücke im B-Plangebiet geschaffen.

Das Plangebiet ist bereits in Nutzung, die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle wird satzungsgemäß durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest, dass bei Sackgassen die Möglichkeit bestehen muss, am Ende der Straße zu wenden.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen anzuzeigen.

## 4) Auswirkungen der Planung

### 4.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen:

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen hohe Bedeutung einzuräumen. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen wird die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft gefördert.

- Die *Belange des Naturschutzes*: Angesichts der Lage im Außenbereich besteht derzeit kein reguläres Baurecht. Zusätzliche Eingriffe sind grundsätzlich zu vermeiden und, sofern unausweichlich, zu bilanzieren und auszugleichen. Als Folge der Planung wird die Versiegelung am Standort um rund 980 qm (als Voll- und/ oder Teilversiegelung) bis auf maximal 2.100 qm zunehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um einen anteilig baulich vorgemerkten Standort (bestehende Schlosserei); das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die Planung dient der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen und stellt damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet einen Teil einer Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

dar, so dass bauliche Maßnahmen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig eröffnet. Der private Grundstückseigentümer hat das Bauleitplanverfahren beantragt und profitiert von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befindet sich schutzbedürftige Wohnnutzung, so dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist. Der Wohnnutzung in Splittersiedlungen kommt regelmäßig nur der Schutzstatus vergleichbar eines Mischgebietes zu, so dass durch den kleinen, mischgebietsverträglichen Handwerksbetrieb (Schlosserei) keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

## 5) Umweltbericht

### 5.1) Einleitung

Entsprechend der Ausführungen in § 1 (6) Nr.7, § 1 a und § 2 (4) BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes niederzuschreiben. Der Detaillierungsgrad des Inhaltes des Umweltberichtes richtet sich dabei nach dem jeweilig betroffenen Areal, dem Ausmaß des Vorhabens und den potenziell bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben der höheren lokalen bzw. regionalen Planungsebenen.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1) und 2) der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft/ Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zu den Schutzgebieten innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherer Umgebung siehe auch Kapitel 2.3.

#### 5.1.1) Anlass und Aufgabenstellung

Das Ziel der Planung ist die Sicherung und der Ausbau der am Standort bestehenden Schlosserei. Das Plangebiet, umfassend die Flurstücke 87/13 (teilw.) und 91/1 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz mit insgesamt 3.762 qm.

Im Plangebiet befindet sich ein Handwerksbetrieb (Metallbau) mit insgesamt 400 qm Gebäudegrundfläche bzw. rund 1.120 qm Versiegelung insgesamt. Insgesamt kann also von einem anteilig baulich stark vorgeprägten Areal ausgegangen werden, auf dem deutliche anthropogene Einflüsse zu mehrfachen Änderungen der naturräumlichen Gegebenheiten geführt haben.

Mit der Planung soll die Erweiterung des Handwerksbetriebs sowie die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten für den Betriebsinhaber und Familienangehörige (jeweils als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) planungsrechtlich gesichert werden.

Die erforderlichen Arbeiten zur Umsetzung des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Freiflächen im Anschluss an die Bestandsbebauung. Großflächige Neuversiegelungen sowie eine Erneuerung der Zufahrtsstraße sind nicht vorgesehen.

#### 5.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Zuge der Planung werden vorhabenbezogene Festsetzungen getroffen. Dabei für wird das Plangebiet insgesamt auf 3.762 qm eine Siedlungsnutzung (Schlosserei / Wohngebäude) zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche angegeben, dabei ist die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO anzuwenden.

**Tabelle: Flächenbilanzierung des Vorhabens**

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Bestehende Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>	<b>Bestehende Versiegelung</b>
Fläche	3.762 qm	1.400 qm	ca. 400 qm	2.100 qm	ca. 1.120 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>3.762 qm</b>	<b>1.400 qm</b>	<b>ca. 400 qm</b>	<b>2.100 qm</b>	<b>ca. 1.120 qm</b>

Bezogen auf das Plangebiet insgesamt entspricht die zugelassene Grundfläche einer GRZ von etwas unter 0,4. Aus der Differenz von zulässiger und bestehender Versiegelung ergibt sich eine

maximale Erweiterung für Versiegelungsflächen von 980 qm (als Voll- und/ oder Teilversiegelung).

### **5.1.3) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes**

#### **Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Angesichts der Lage und derzeitigen Nutzung des Standorts werden weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch unberührte Naturbereiche vom Vorhaben erfasst. Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baugebiet/ Baufläche dargestellt. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird somit entsprochen.

##### Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß der Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wiederherzustellen. Mitinbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt zu einer moderaten Nutzungsintensivierung einer bestehenden Betriebsstätte im Außenbereich. Dadurch wird die durch einen gleichartigen Neubau zwangsweise entstehende Zerschneidung großflächiger Freiräume verhindert und zeitgleich der landschaftsbildschädliche Verfall des Gebäudekomplexes abgewandt.

##### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

##### Baumschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ummanz

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind ebenfalls alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ummanz, welche nach § 3 Abs. 1 ebenso alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm bei einer Messhöhe von 1,00 m über dem Erdboden unter gesetzlichen Schutz stellt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung

bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. In diesem Falle sind rechtzeitig und ausreichende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der Baumbestand im Plangebiet wird erfasst; prägende Bäume werden unter Umständen zum Erhalt festgesetzt und sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Abgänge sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen, wobei der konkrete Ausgleich in der Fällgenehmigung festzusetzen ist.

#### Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend der Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Die am Standort vorhandenen Biotoptypen werden erfasst. Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

#### Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Waldflächen vorhanden.

#### Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Weiternutzung eines bestehenden Betriebsstandorts wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung entsprochen. Großflächige Erdarbeiten (z.B. umfangreiche Erschließungsmaßnahmen) sind derzeit nicht vorgesehen. Schädliche Bodenveränderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der großen Entfernung zum nächsten Küsten- oder Fließgewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

#### Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen

Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Für die Splittersiedlung besteht kein Anschluss an eine öffentliche Kanalisation, die Schmutzabwässer werden ortsnah in Kleinkläranlagen oder in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung dem örtlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

### **Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

#### Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So soll u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist der Standort überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Die westlich der Straße angrenzenden Landschaftsflächen sind zudem als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.

#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

#### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ummanz liegt kein Landschaftsplan vor.

### **Schutzgebiete**

#### Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Groß Kubitz liegt als Insel allseitig umschlossen im Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Der durch die Gemeindestraßen eingeschlossene Siedlungsbereich wurde bei der Ausweisung des Schutzgebiets ausgespart, der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt gut 15 m (vgl. Abbildung 6). Das Schutzgebiet ist durch die Gemeindestraße hier eindeutig vom Siedlungsbereich abgetrennt, entlang der Straße befindet sich die Bestandsbebauung der Schlosserei. Da es in Richtung des Schutzgebiets keine Ausweitung der Bebauung geben wird, ergeben sich keine veränderten oder vergrößerten Wirkbereiche in das Schutzgebiet hinein.

In einer Entfernung von knapp 900 m in südwestlicher Richtung befindet sich das Gebiet

Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 *Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee*. Angesichts des großen Abstands besteht keine direkte räumliche bzw. visuelle Beziehung zwischen Vorhaben und Schutzgebiet.

#### Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Landschaftsschutzgebiet L 143 *West Rügen* überlagert im Bereich Groß Kubitz das Vogelschutzgebiet mit identischer Abgrenzung. Der Ort liegt damit als ausgesparte Insel umschlossen vom LSG, der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt gut 15 m (vgl. Abbildung 7).

In einer Entfernung von 1,7 km befindet sich der *Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft*.

#### Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (ergänzend zu § 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 (1) Nr. 4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im Umkreis von 200 m befinden sich vier gesetzlich geschützte Biotope, welche potenziell bzw. direkt vom Vorhaben betroffen sein könnten (vgl. Abbildung 8):

- RUE01826; *temporäres Kleingewässer; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht* mit einer Gesamtfläche von 0,3564 ha befindet sich ca. 55 m südöstlich des Plangebietes.
- RUE01828; *temporäres Kleingewässer; Großröhricht; verbuscht; Weide; Abgrabungsgewässer* mit einer Gesamtfläche von 0,0616 ha in einer Entfernung von ca. 150 m nördlich des Plangebietes.
- RUE01829; *permanentes Kleingewässer; Abgrabungsgewässer* mit einer Gesamtfläche von 0,0259 ha in einer Entfernung von ca. 170 m nördlich des Plangebiets.
- RUE01830; *temporäres Kleingewässer; Großröhricht; Abgrabungsgewässer* mit einer Gesamtfläche von 0,0438 ha in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Plangebietes.

Weitere Gehölz- sowie Gewässerbiotope befinden sich in der weiteren Umgebung zum Vorhabengebiet. Durch die Distanz und den geringen Eingriff des Vorhabens kann eine erhebliche Betroffenheit dieser gesetzlich geschützten Biotope jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## **5.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Boden**

Nach Aussage der Geologischen Karte [2] über die Bodenfunktionsbereiche herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunaf (fb06): Oberflächennah Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pomm. Haupteisrandlage (qw3,fS-mS,gf) über Geschiebemergel der Hochflächen (qw3,Mg-Lg,gm).

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran angrenzenden Flächen nicht bekannt. Altlasten in Form von Müll- und Schuttablagerungen sowie in Form von Stickstoffsinken im oberen Bodenbereich sind auf Grund der langjährigen Nutzung des Geländes nicht auszuschließen, derzeit liegen jedoch keine bekannten Altlastflächen vor.

Das gesamte Plangebiet weist durch langjährige wirtschaftliche Nutzung veränderte Böden auf. Durch den verhältnismäßig hohen Anteil von versiegelten Flächen ist von einer teilweise eingeschränkten Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die Böden in den versiegelten Bereichen stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Nutzungsfunktion durch den Menschen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bleiben jedoch gewahrt.

## Fläche

Das Planungsgebiet umfasst den Standort des bestehenden Gewerbebetriebs, der anschließend an den Siedlungsbereich des historischen Dorfs Groß Kubitz liegt. Damit herrscht vor Ort insgesamt eine bauliche Prägung mit dem Charakter einer Splittersiedlung vor, wodurch der Anspruch einer besonders hohen Wertigkeit, im Sinne einer unversiegelten Freifläche, nicht geltend gemacht werden kann.

## Wasser

### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Stand-, Fließ- oder Küstengewässer.

Das auf bebauten/ versiegelten Flächen anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser wird dem regionalen Wasserkreislauf ohne Fassung direkt zugeführt.

Die Splittersiedlung Groß Kubitz ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die anfallenden Schmutzwasserbestände werden ortsüblich in wasserrechtlich genehmigte Kleinkläranlagen bzw. in abflusslose Sammelgruben abgegeben.

### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers WP\_KO\_9\_16. Der Grundwasserleiter besteht aus glazifluviatilen Sande im Weichsel-Komplex (NLH2) unter weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2). Der Grundwasserflurabstand wird mit >5 bis 10m angegeben. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität sowie einer mittleren Grundwasserneubildungsrate von 142,0 mm/a. Angesichts der bindigen Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >5 -10 m gilt der Grundwasserleiter als quasi bedeckt, die Geschütztheit wird mit *mittel* angegeben.

Für das Plangebiet besteht keine Überflutungsgefahr, zudem befindet es sich nicht innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches. Vom Plangebiet selbst geht ebenfalls kein Hochwasser- oder Überflutungsrisiko aus, sodass keine weitere Betrachtung dieser Aspekte notwendig ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens oder in der näheren Umgebung von einem der genannten Gebiete.

## Wasserrahmenrichtlinie

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis (200 m) befinden sich keine berichtspflichtigen Oberflächengewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

## Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0^{\circ}\text{C}$ .

Auf Grund der küstennahen Lage (ca. 1,2 km) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutende, klimatische Funktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Stickoxide, Schwefeloxide, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid oder Feinstaub für die Region um Groß Kubitz.

## Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet sowie die derzeitige Nutzung sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch Emissionen oder einen hohen Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse herbeizuführen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

## Vegetation/ Tiere

### Vegetation

*HPNV*: Das Plangebiet befindet sich, nach Aussage der Karte *der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation* (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2], in einem Bereich mit *Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder mesophiler Standorte*). Die jeweiligen Artenbestände würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des bestehenden Metallbaubetriebs sowie ein angrenzendes vormals landwirtschaftlich genutztes (LGP) Areal im äußeren Bereich einer Splittersiedlung. Im direkten Umfeld der Gebäudestrukturen dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches (ruderaler Tritt- und Staudenfluren) sowie nährstoffreiche Gras- und Feuchtgraswiesen, die sich im Zuge des Rückzugs der landwirtschaftlichen Nutzung (LPG) herausgebildet haben.

*Baumbestand*: Der Einzelbaumbestand und der geplante Umgang mit den vorhandenen Bäumen stellen sich aktuell wie folgt dar:

**Tabelle: Baumbestand, kartiert am 21.04.2021 von N. Schlorf und J. Neltner**

Nr.	Baumart	StU in cm <sup>[1]</sup>	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang/ Kompensation	Schutz- status <sup>[2]</sup>
1	<i>Acer campestre</i>	53	6	mehrstämmig, Zwiesel ab 0,2 m Höhe	Fällung/ -	-
2	<i>Prunus avium</i>	80*	8	buschig aufgebaut, 2-stämmig, Zwiesel auf 0,2 m Höhe	Fällung/ -	-
3	<i>Fraxinus excelsior</i>	46	5	Krone eingeschränkt	Erhalt	-
4	<i>Fraxinus excelsior</i>	48	6	-	Erhalt	-
5	<i>Acer platanoides</i>	180	12	3-stämmig, Zwiesel auf 0,3 m Höhe	Erhalt	§ 18
6	<i>Acer platanoides</i>	56, 19, 23, 24, 62, 22, 22	11	7-stämmig	Erhalt	§ 3
7	<i>Acer platanoides</i>	153	10	Zwiesel auf 0,5 m Höhe, Teilstamm in Zaun eingewachsen	Erhalt	§ 18
8	<i>Acer platanoides</i>	93	9	Wurzelbereich in Beton eingewachsen	Erhalt	§ 3
9	<i>Acer platanoides</i>	53	5	Krone eingeschränkt	Erhalt	-
10	<i>Acer platanoides</i>	60	5	Krone eingeschränkt	Erhalt	-
11	<i>Acer platanoides</i>	60	5	Krone eingeschränkt	Erhalt	-
12	<i>Acer platanoides</i>	145	10	Mulm, Kernholz offen, zweiter großer Leittrieb abgesägt	Erhalt	§ 18
13	<i>Acer platanoides</i>	88	8	-	Fällung/ 1:1	§ 3
14	<i>Acer platanoides</i>	71	6	-	Fällung/ -	-
15	<i>Acer platanoides</i>	131	11	-	Fällung/ 1:1	§ 18
16	<i>Acer platanoides</i>	45, 38, 40	8	3-stämmig	Fällung/ 1:1	§ 3

Nr.	Baumart	StU in cm <sup>[1]</sup>	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang/ Kompensation	Schutz- status <sup>[2]</sup>
17	<i>Acer platanoides</i>	74	8	Krone eingeschränkt, schief ab 3,0 m Höhe	Fällung/ 1:1	-
18	<i>Acer platanoides</i>	62, 25, 64, 29, 114	11	5-stämmig, Totholz	Fällung/ 1:3	§ 3
19	<i>Acer platanoides</i>	67	7	Krone eingeschränkt	Erhalt	-
20	<i>Acer platanoides</i>	71	7	-	Fällung/ -	-

[1] – Die mit \* markierten Stammumfänge wurde auf Grund von Privatgelände oder schlechter Zugänglichkeit geschätzt.

[2] – § 3: gesetzlich geschützt nach § 3 der Baumschutzsatzung Gemeinde Ummanz; § 18: gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

**Biotoptypen:** Folgende Biotoptypen wurden nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013, [3]) innerhalb des Plangebietes kartiert:



Abbildung 2 Biotoptypen- und Baumbestand innerhalb des Plangebietes (unmaßstäblich; genordet; Quelle: eigene Darstellung nach GAIA M-V)

**Legende:**

OIG – 14.8.2 Gewerbegebiet

OVU – 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

OBD – 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete

BLY – 2.1.5 Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern

ODV – 14.5.2 Verstädertes Dorfgebiet

Innerhalb des Plangebietes dominieren dörfliche bzw. verkehrsinfrastrukturelle Biotoptypen (OIG – 14.8.2 *Gewerbegebiet*; OBD – 14.11.2 *Brachfläche der Dorfgebiete*; ODV – 14.5.2 *Verstädetertes Dorfgebiet*), welche allgemeine Siedlungsfunktionen sowie einen geringen floristischen Wert aufweisen. Lediglich die Brachfläche (OBD) stellt mit einer frischen Wiese auf einem Mineralstandort (*Alpecurus pratensis*, *Lolium perenne*), einem Gebüsch (BLY – 2.1.5 *Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern*; hier: Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*) und vereinzelt Bäumen bzw. Baumgruppen (*Acer platanoides*) ein leicht erhöhtes Artenspektrum.

Westlich des Plangebietes grenzt zunächst die Dorfstraße (OVL – 14.7.5 *Straße*) an, weiter westlich verläuft ein Wirtschaftsweg (OVU – 14.7.3 *Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt*), umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen (ACL – 12.1.2 *Lehm- bzw. Tonacker*), jeweils mit geringem floristischem Wert und ruderaler Pioniervegetation (z.B. *Poa annua*, *Taraxacum sect. Ruderalia*, *Urtica dioica*). Vereinzelt tauchen in der Ackerlandschaft Baumgruppen (BBG – 2.7.3 *Baumgruppe*) aus vorwiegend Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*) und Weiden (*Salix spec.*) auf, die von ruderalen und nährstoffzeigenden Pionierpflanzen (z.B. *Urtica dioica*) umgeben sind. Die Straße (OVL) wird anteilig von sowohl jüngeren als auch älteren Alleen (BAA – 2.5.2 *Allee*) oder Baumreihen (BRR – 2.6.2 *Baumreihe*) gesäumt, welche sich aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahornen und Linden (*Tilia spec.*) zusammensetzen. Nördlich des Plangebietes schließen sich weitere dörfliche Strukturen an (ODV) sowie eine kleine Parzelle mit artenarmem, intensiv genutztem Grünland (GIM – 9.3.2 *Intensivgrünland auf Mineralstandorten*) an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige dörfliche Brache (OBD) mit zunehmender Bestockung durch Spitz-Ahorn, welcher sich mit den bereits erwähnten, frischen Wiesenstandorten abwechselt. Auffällig sind dabei alte Gebäudefundamente, die bevorzugt bestockt wurden, sowie Freiflächen mit Betonplatten, wie durch einen starken Bewuchs (Gräser, ruderaler Pionierpflanzen) im Bereich der Fugen hervorstechen. Weiter östlich und nordöstlich grenzen artenarme bzw. mäßig artenreiche Frischgrünländer (GMA – 9.2.3 *Artenarmes Frischgrünland*; GMB – 9.2.4 *Aufgelassenes Frischgrünland*) mit teils intensiver Nutzung an. Ebenso grenzt ein überwiegend aus Spitz-Ahornen bestehendes Laubgehölz (WXS – 1.10.3 *Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten*) an das Gebiet der dörflichen Brache (OBD) an. Südlich verlaufen zwei weitere Straßen bzw. Wirtschaftswege (OVL, OVU), welche zu weiteren Dorfgebieten (ODV) führen. Daran grenzen weitere Gehölzstrukturen (Spitz-Ahorne, BBG/ WXS) sowie artenarme bis mäßig artenreiche Grünländer und Feuchtgrünländer (GIM; GFD – 9.1.7 *Sonstiges Feuchtgrünland*) mit unterschiedlich intensiver Nutzung an. Ebenso befindet sich südlich des Plangebietes eine weitere große Brachfläche (OBD), welche noch deutliche Spuren von Bebauung aufweist. Dieses Areal ist durch einen recht dichten Bestockungsgrad (überwiegend Spitz-Ahorn und Weiden) als Wald gemäß Landesforstrecht M-V deklariert, auf Grund der deutlich sichtbaren Überreste der vormaligen Bebauung aber eindeutig als dörfliche Brache anzusprechen. Abseits der genannten Baumarten prägen hier hohe Gräser und eine nährstoffanzeigende Ruderal- und Pioniervegetation (*Achillea millefolium*, *Bromus hordeaceus*, *Lolium perenne*, *Poa annua*, *Urtica dioica*) das Erscheinungsbild, vereinzelt sind Überreste der früheren Nutzung in Form von Obstbäumen (*Malus spec.*) vorhanden. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Standgewässer (SEP – 5.4.1 *Laichkraut-Teichflur*) mit dazugehörigem Schilfgürtel (VRL – 6.2.2 *Schilf-Landröhricht*). Der Schilfgürtel setzt sich überwiegend aus Schilfrohr (*Phragmites australis*) zusammen und dominiert sowohl den Niedrigwasserbereich als auch die Verlandungszone des Gewässers.

*Gesetzlich geschützte Biotope*: Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherer Umgebung befinden sich die in unter 4.1.3 tabellarisch aufgeführten gesetzlich geschützten Biotope.

## Tiere

Im Rahmen der Gebietsuntersuchung wurden keine separaten faunistischen Kartierungen erstellt.

Ein möglicher Artenbestand kann daher nur aus den vorherrschenden Biotoptypen sowie aus den sonstigen örtlichen Gegebenheiten (Bebauung, Nutzung) abgeleitet werden (Habitatpotenzialanalyse). Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines langjährig intensiv genutzten Gewerbebetriebes. Vorbeeinträchtigungen in Form von Lärm, menschlicher Präsenz und Bewegung im Gelände sind somit bereits seit langem vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück besteht Wohnnutzung, westlich führt eine Gemeindestraße an der Grundstücksgrenze entlang.

Den vorhandenen Biotoptypen entsprechend (ruderales Tritt- und Staudenflur, Wirtschaftsflächen), weist das Plangebiet kaum wertgebende Lebensraumelemente auf. Die im Osten des Plangebiets liegenden sowie südlich angrenzenden Gehölzbestände bieten potenzielle Habitate für Brutvögel.

Auf Grund der früheren und bestehenden Nutzung sowie der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnhäusern ist insgesamt eher vom Vorhandensein störungstoleranter Arten und Kulturfolgern auszugehen. Gebäudebewohnende Arten (z.B. Fledermäuse) könnten potenziell in den Bestandsgebäuden vorkommen.

### Biologische Vielfalt

*Biotopverbund:* Der Siedlungsbereich Groß Kubitz ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben, im weiteren Umfeld befinden sich einzelne Gewässer- und Gehölzbiotope. Durch die Vielschichtigkeit der örtlichen und umgebenden Biotoptypen ist von einer ebenso breit gestreuten Vielfalt innerhalb von Flora und Fauna auszugehen. Durch die langjährige Nutzung sowie daraus resultierenden Vergrünerungswirkungen ist jedoch von einer potenziellen Reduzierung des Artenreichtums bei der Fauna auszugehen. Speziell störungstolerante Arten dominieren dabei das faunistische Gesamtbild, wohingegen mit weniger störungstoleranten Arten nicht zu rechnen ist.

*Wechselwirkungen:* Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell miteingefasst.

### **Landschaft**

Entsprechend der *Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns* wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit *Westrügenschles Boddenland mit Hiddensee und Ummanz* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* eingeordnet, welche wiederum Teil der Landschaftszone *Ostseeküstenland* ist. Der Landschaftsbildraum wird als *Ackerlandschaft um Gingst* bezeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Auf einer 5-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet dem Landschaftsbildraum: *Ackerlandschaft um Gingst* (Nr. II 6 - 25) der Stufe *mittel bis hoch* (Stufe 3) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsraum zeigt sich nach der Bewertung überwiegend landwirtschaftlich genutzt und relativ ausgeräumt. Bemerkenswerte Zäsuren stellen nur die Alleen sowie die beiden Niederungsgebiete von Gingst und Volsvitz dar. Westlich jenseits der Gemeindestraße schließt der Landschaftsbildraum *Halbinsel Lieschow* (Nr. II 6 - 24) an, der mit *hoch bis sehr hoch* (Stufe 4) bewertet wurde.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer kleinen Splittersiedlung, zu der fünf Wohnhäuser mit ihrer umgebenden Grundstücksfläche sowie das Betriebsgrundstück der Schlosserei im Plangebiet gehören. Besonders positiv prägende Landschaftselemente sind im direkten Umfeld des Plangebiets und der Splittersiedlung nicht vorhanden.

### **Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung**

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich durch den bestehenden Metallbaubetrieb genutzt, angrenzend im Norden befindet sich ein Wohngebäude. Die kleine handwerklich organisierte Schlosserei

arbeitet im Einschichtbetrieb ausschließlich im Immissionszeitraum tags (rechtlich von 06.00 bis 22.00 Uhr). Angesichts des Status einer Splittersiedlung sind Orientierungswerte/ Immissionsrichtwerte vergleichbar einem Mischgebiet anzusetzen (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm).

### **Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe**

Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologische Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Zudem sind derzeit keine größeren Erdarbeiten im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Dennoch können mögliche Erdarbeiten, z.B. beim Abriss der Wassersammelbecken, zur Entdeckung von Bodendenkmalen führen, daher gilt folgender Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

### **Störfallbetriebe**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich Betriebe, Flächen oder sonstige Einrichtungen, die als Störfallbetriebe im Sinne des §2 Abs. 1-3 der 12. BImSchV in Betracht kommen. Die Gefahr eines Stör- oder Katastrophenfalls liegt damit nicht vor.

### **5.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung**

Bei der Durchführung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen des Umweltzustandes kommen. Diese Beeinträchtigungen lassen sich, ihren Ursachen nach, in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen unterteilen.

- **Baubedingt:** Im Plangebiet kommt es zur Neuerrichtung von zwei Wohnhäusern sowie zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Insgesamt kommt es somit zu einer Neuversiegelung von maximal 680 qm. Durch die im Rahmen der Umsetzungen entstehenden Baumaßnahmen kommt es zu einer entsprechenden Lärmkulisse, zu anfallendem Bauschutt und Resten von Baumaterial sowie zu einer erhöhten, menschlichen Präsenz während der Umbauphase. Ergänzend ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (Baustellenfahrzeuge, Anlieferung von Baumaterial) zu rechnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die einschlägigen Sorgfaltspflichten zu beachten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung von Fällzeiten).
- **Anlagebedingt:** Die in Anspruch genommenen Flächen sind im Wesentlichen durch bereits bestehende Nutzung (Metallbaubetrieb mit Hoffläche) vorgeprägt. Da bereits ein gewisser Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets vorliegt, fällt die potenzielle zusätzliche Versiegelung vergleichsweise gering aus. Aus der Differenz von zulässiger und bestehender Versiegelung ergibt sich eine maximale Erweiterung für Versiegelungsflächen von 680 qm (als Voll- und/ oder Teilversiegelung). Insgesamt wird eine Versiegelung von bis zu 1.800 qm zugelassen, was – bezogen auf das Plangebiet – insgesamt einer GRZ von knapp 0,4 entspricht. Eine Neuinanspruchnahme von unberührten Flächen unterbleibt.
- **Betriebsbedingt:** Angesichts der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung sind die

Änderungen nicht erheblich. Durch die Ergänzung der Betriebsgebäude im Norden entsteht eine Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Wohngebäude. Die Neuerrichtung der zwei geplanten Wohnhäuser führt zu keiner erheblichen Erhöhung des lokalen Verkehrsaufkommens.

### **Boden**

Im Bereich der bestehenden und potenziell ergänzten Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, Pufferfunktion etc.) kommen. Auf Grund der nur gering ausfallenden Neuversiegelung von maximal 680 qm sind diese Beeinträchtigungen als gering anzusehen. Die Gesamtversiegelung der Fläche steigt auf bis zu 1.800 qm. Die Bebauung findet jedoch auf bereits stark vorgeprägten Böden mit langjähriger Nutzung statt. Eine wesentliche räumliche Ausweitung der Bebauung über die Grenzen des Bestandes hinaus ist nicht geplant. Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Eine alternative Planung an anderer Stelle würde diesem Gebot nicht entsprechen und einen deutlich erheblicheren Eingriff in das Schutzgut Boden hervorrufen. Ebenso ist mit den üblichen Begleiterscheinungen des Baustellenbetriebs (lokale Verdichtung, Abtrag von Oberboden) zu rechnen, welche jedoch auf Grund der Vornutzung vernachlässigt werden können.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche dessen derzeitigen Zustand erheblich beeinträchtigen könnten.

### **Fläche**

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchte Fläche zur Realisierung der Planung verwendet und zudem eine geringe Neuversiegelung forciert wird. Zudem ist das Vorhaben nicht geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer bereits vorgeprägten Fläche ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

### **Wasser**

Das Vorhaben sieht keine erheblichen Veränderungen des Landschaftswasserhaushaltes, des Grundwasserregimes oder des angrenzenden Fließgewässers vor. Im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen wird die Grundwasserneubildung lokal eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt, so dass das Vorhaben den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern wird.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie anlage- und betriebsbedingte Veränderungen nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### **Wasserrahmenrichtlinie**

Das Vorhaben lässt keine Nutzungen zu, die geeignet sind, stoffliche oder chemische Beeinträchtigung des in hydrologischer Verbindung stehenden WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörpern zu bewirken. Schädigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund der Bedecktheit (>5 bis 10m) und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit keine Beeinträchtigungen im Sinne der WRRL zu erwarten.

### **Klima/ Luft**

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Negative Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

### **Folgen des Klimawandels**

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels, eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch auch nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, auf Grund seines geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

### **Vegetation/ Tiere**

*Vegetation:* Wertgebende Pflanzenarten konnten innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Umkreis nicht ermittelt werden. Eine Schädigung hochwertiger Flora kann somit ausgeschlossen werden.

*Gesetzlich geschützte Biotope:* Eine direkte Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen kann nicht vollständig ausgeschlossen, allerdings sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf Grund der Entfernung zu den im näheren Umkreis liegenden Biotopen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Baumbestand:* Zur Umsetzung des Vorhabens sind insgesamt 8 Baumfällungen notwendig. Diese befinden sich überwiegend auf der östlichen Teilfläche, auf der ein einzelstehendes Wohnhaus errichtet werden soll. Die Bäume befinden sich direkt im Baufenster bzw. grenzen in einem Umkreis von 3,0 m daran. Für zwei weitere Bäume an Südrand des Plangebietes kann es ebenso zur Notwendigkeit einer Fällung kommen. Die Bäume 1 und 2 befinden sich im Bereich der Werkstatterweiterung und sind im Zuge von dessen Erweiterung zu entnehmen. Eine Kompensation der Bäume erfolgt im Rahmen der Ermittlung, Bewertung und Kompensation des Gesamteingriffs in Natur und Landschaft.

*Tiere:* Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Von der Planung werden keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen potenziell betroffener Arten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wurde nicht festgestellt.

*Biologische Vielfalt:* Auf Grund der Aussagen der Biotoptypenkartierung ist von keinen Schädigungen der biologischen Vielfalt auszugehen. Insbesondere die Wirkungen der umliegenden Nutzungen verringern das Potenzial an schädigen Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt. Innerhalb des Plangebiets sowie in den daran angrenzenden Bereichen sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Wechselwirkungen:* Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind auf Grund der Vornutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Negative, umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die zu erwartende, jedoch geringe Nutzungsintensivierung wird zu keinen erheblichen Änderungen in der unmittelbar umgebenden Landschaft führen.

### **Landschaft**

Das Vorhaben umfasst den Ausbau eines bestehenden Gewerbegrundstücks sowie die Errichtung von zwei Wohnhäusern. Durch den angestrebten Ausbau ist eine gewisse Nutzungsintensivierung zu erwarten, deren Auswirkungen jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt bleiben. Der zugelassene Neubau der Wohnhäuser fügt sich nach Gebäudeart (Wohngebäude) und –form (eingeschossig mit ausgebautem Steildach) in den Siedlungsbestand in Groß Kubitz ein.

Die vorhabenbezogene Verdichtung der bereits baulich vorgeprägten Fläche führt zur Vermeidung

einer Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Zudem bleibt die bestehende landschaftsräumliche Prägung durch die geringen und überwiegend im Innenbereich der Gebäude stattfindenden Umbaumaßnahmen erhalten.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Nutzungswiederaufnahme bzw. Umnutzung somit als sehr gering zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht absehbar.

### **Mensch/ Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit sind zu berücksichtigen:

*Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität:* Das Vorhaben hat den Ausbau des bestehenden Metallbaubetriebs sowie die Errichtung von zwei Wohnhäusern zum Ziel. Durch die Errichtung zusätzlicher, abschirmender Gebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird die freie Ausbreitung des auf dem Hof entstehenden Gewerbelärms nach Norden hin eingedämmt. Somit kommt es zu einer leichten Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner auf den nördlich angrenzenden Grundstücken.

*Klimatische und umweltbezogene Belastungen:* Die potenzielle zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Anbauten an den Gebäudebestand ist, auf Grund der maximal zugelassenen Fläche, als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Vom Vorhaben gehen keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) aus. Durch die Umnutzung bzw. Wiederinbetriebnahme des Gewerbestandortes sind keine erheblichen Verschlechterungen der klimatischen Bedingungen sowie schädliche, umweltrelevante Auswirkungen in Bezug auf den Menschen und dessen Gesundheit zu erwarten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe**

Das nächst dichteste Kultur- oder Baudenkmal befindet sich ca. 250 m südöstlich des bestehenden Schlossereigebäudes. Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmale, besonders wertvolle Gebäudekomplexe oder sonstige kulturelle Relikte vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

### **5.2.3) Eingriffsermittlung**

Zur Ermittlung der Eingriffswirkung sind sämtliche vom Vorhaben betroffene Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope) zu erfassen und das Ausmaß ihrer Betroffenheit zu bewerten. Auf Grundlage dieser Bewertung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen um den Verlust an Bäumen oder anteiligen Biotop- bzw. Geotopflächen zu kompensieren.

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Zusätzlich ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ummanz zu beachten, die in allen Innenbereichslagen nach §§ 30 und 34 BauGB gilt.

### **Eingriffe in den Einzelbaumbestand**

Bei Einhaltung der aktuellen Planungsgrundlage ist kein Eingriff in den örtlichen Baumbestand notwendig. Die vorhandene Bebauung sowie die zu erwartenden Baumaßnahmen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Baumbestandes.

Insgesamt sind im Plangebiet 8 Bäume zu fällen (Nr. 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18), davon sind 4 Bäume kompensationspflichtig auszugleichen (Nr. 13, 15 und 16 jeweils im Verhältnis 1:1; Nr. 18 im Verhältnis 1:3). Zum Ausgleich sind 6 Bäume innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung zu ersetzen.

Der Flächeneigentümer des Vorhabengebietes ist ebenso Eigentümer der südlich angrenzenden Fläche. Von den vorgeschriebenen 6 Bäumen sollen 5 südlich angrenzend des Plangebietes gepflanzt werden, der 6. Baum soll in die südöstliche Ecke des Plangebietes gesetzt werden.

Die Bäume sind gemäß der Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses mit folgenden Kriterien zu pflanzen:

- Dreimal verpflanzte Hochstämme
- Kronenansatz von 2,0 m
- Stammumfang von 16-18 cm auf einer Höhe von 1,0 m.

Auf Wunsch des Vorhabenträgers sollen folgende Arten verpflanzt werden:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 2 Bäume

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), 1 Baum

Kultur-Apfel (*Malus domestica*), 1 Baum

Kultur-Birne (*Pyrrus communis*), 1 Baum

Kultur-Pflaume (*Prunus domestica*), 1 Baum

Die vorgeschlagenen Baumarten sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zulässig und entsprechen überwiegend dem Ortsbild. Nachfolgend sind die geplanten Standorte dargestellt.

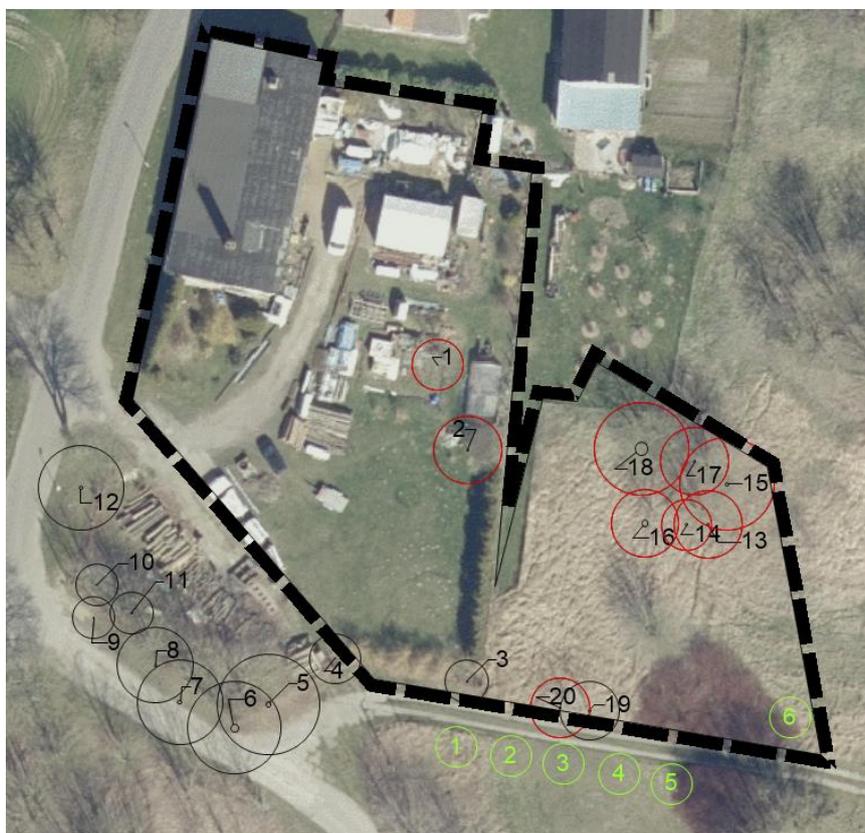


Abbildung 3 Standorte der zu pflanzenden Bäume (grüne Umrandung und Nummerierung). (unmaßstäblich, genordet, Quelle: eigene Darstellung nach GAIA M-V)

## Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zusätzlich zur bestehenden Versiegelung sind weitere Versiegelungen im Umfang von maximal 680 m<sup>2</sup> zulässig, welche ebenfalls in der Eingriffsermittlung berücksichtigt werden.

### Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Die betroffene Fläche ergibt sich aus der Biotoptypenkartierung, welche auf Basis der örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Der Biotopwert ergibt sich gemäß HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).

Die innerhalb des Plangebiets vorkommenden Biotoptypen gehören der Wertstufe 0 (ODV, OVU, OIG) bzw. 1 (BLY, OBD) an. Entsprechend sind ihre Biotopwerte (1 – Versiegelungsgrad bzw. 1,5) bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs anzuwenden.

Im Rahmen der Berücksichtigung umliegender Nutzungen im direkten Umfeld des Vorhabengebietes ist ein entsprechender Lagefaktor zu definieren und bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs anzuwenden. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Vorhabens zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Auf Grund der bestehenden Nutzung auf einem Großteil des Vorhabengebietes sowie der umliegenden dörfliche Gesamtsituation, kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebietes durch Störquellen ausgegangen werden. Der Abstand zu vorhanden Störquellen beträgt somit ≤ 100m, daher wäre ein Lagefaktor von 0,75 anzuwenden.

### **Tabelle: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)**

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern (BLY)	2.1.5	128,9	1	1,5	0,75	145,0
Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	14.5.2	71,0	0	0,8	0,75	42,6
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	16,7	0	0,9	0,75	11,3
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	2.498,4	0	0,6	0,75	1.124,3
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	1.045,9	1	1,5	0,75	1.176,6
Gesamt		3.760,9				2.499,8

Das Vorhaben verursacht – infolge von Biotopbeseitigungen bzw. -veränderungen mit Funktionsverlust – einen Kompensationswert in Höhe von **2.499,8 EFÄ**.

#### Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens betreffen gemäß HzE 2018 lediglich Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 3$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines Gewerbebetriebes sowie die Errichtung von zwei Wohnhäusern. Für derartige Vorhaben sind – hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die umliegenden Biotoptypen - zwei Wirkzonen mit einem Abstand von 50 m (Wirkzone I) bzw. 200 m (Wirkzone II) von der Außenkante des Vorhabensgebietes ausgehend zu definieren.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer dörflichen Splittersiedlung und der Fortsetzung der bestehenden, dauerhaften Nutzung nach Durchführung des Vorhabens sind Funktionsbeeinträchtigungen für die rechnerische Ermittlung des Gesamteingriffs nicht zu berücksichtigen.

#### Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HzE 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung/ Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (Vollversiegelung) zugelassen. Des Weiteren ist eine Erweiterung der Grundfläche bis zu einem Maximum von 1.800 m<sup>2</sup> (Voll- und Teilversiegelung) zulässig. Nach Abzug der bestehenden Versiegelung von 1.120 m<sup>2</sup> stehen noch 680 m<sup>2</sup> für Voll- und/ oder Teilversiegelungen zur Verfügung.

**Tabelle: Versiegelung/ Überbauung**

Versiegelungsfläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelungszuschlag [0,2/ 0,5]	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
680,0	0,5	340,0

<b>Gesamt:</b>	<b>340,0</b>
----------------	--------------

Das Vorhaben verursacht – infolge von Versiegelung bzw. Überbauung – einen Kompensationswert in Höhe von **340,0 EFÄ**.

#### Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Addition der errechneten EFÄ für Biotopbeseitigung/ -veränderung, Funktionsbeeinträchtigung und Versiegelung/ Überbauung.

Eingriffsflächen- äquivalent für Bio- top-beseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions-beein- trächtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>2.499,8</b>	<b>+</b>	<b>0,0</b>	<b>+</b>	<b>340,0</b>	<b>=</b>	<b>2.839,8</b>

Der gesamte Kompensationsbedarf für das Vorhaben beläuft sich auf **2.839,8 EFÄ** bzw. rund **2.840 EFÄ**.

Zur Begleichung der **2.840 EFÄ** ist die Einzahlung in ein Ökopunktekonto vorgesehen. Vorgeschlagen wird das Ökopunktekonto BRASOR-001 «*Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)*», welches sich in der erforderlichen Landschaftszone *Ostseeküstenland* befindet. Das Konto weist einen Ursprungsbestand von 657.792 EFÄ auf, wovon noch 504.692 EFÄ verfügbar sind (Stand: 12.05.2021). Der Bedarf von 2.840 EFÄ kann durch Einzahlung in das Konto somit vollständig beglichen werden. Das vorgeschlagene Ökopunktekonto ist nicht verpflichtend zu bedienen, weitere mögliche Ökokonten sind der u.a. der Liste frei verfügbarer Ökokonten ([https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste\\_frei\\_verf%C3%BCgbarer\\_%C3%96kokonten](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten)) zu entnehmen. Zu beachten ist hierbei, dass sich das Ökopunktekonto zur Begleichung der 2.840 EFÄ innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* befinden muss.

#### **5.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Nutzung als Schlossereibetrieb, gartenpflegerische Nutzung und Gestaltung, periodische Mahd der ehemaligen LPG-Flächen) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von diesem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

#### **5.2.5) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Die Pflanzstandorte für die 6 gemäß Baumschutzkompensationserlass neu zu pflanzenden Bäume sind innerhalb des Plangebietes festzulegen. Somit kann einem erheblichen Verlust von Nistplätzen für die lokale Avifauna langfristig entgegengewirkt werden.

Entsprechend der zu erbringenden naturschutzfachlichen Kompensation von 2.840 EFÄ erscheint eine externe Kompensation durch Einzahlung in ein Ökokonto auf Grund des höchstwahrscheinlich günstigsten Kosten-Nutzen-Verhältnis sinnvoll. Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt sind multifunktional über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* kompensierbar.

#### **5.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund des großen Bedarfs an Wirtschaftsflächen für dem Tourismus nachgeordnete Betriebe und Lagerkapazitäten sowie wegen des am Standort bestehenden Wirtschaftsgebäudes und der zugehörigen Erschließung ist für das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand kein alternativer Standort innerhalb des Gemeindegebiets aufzufinden. Zudem wird durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes als Wirtschaftsstandort dem Gebot eines sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

### **5.3) Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials nach [2] und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im November 2019 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf Basis von [1], die Bewertung der Eingriffe erfolgte mittels [3]. Der Einzelbaumbestand wurde im April 2021 separat erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope; Rastvogelmonitoring nach [2] etc.) der Region verwendet.

Separate faunistische Kartierungen wurden im Rahmen des Vorhabens nicht erstellt. Bei der Biotoptypenkartierung wurden die faunistischen Belange mitberücksichtigt, eine vollständige Artenaufnahme erfolgte jedoch nicht. Die artenschutzfachliche Beurteilung der Eingriffe in die lokale Fauna wurden anhand einer Potenzialanalyse durchgeführt dargelegt. Es wurden während der Begutachtungen bzw. Kartierungen keine geschützten Arten oder Hinweise auf solche festgestellt.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

#### **5.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

### **5.4) Zusammenfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Schlosserei Groß Kubitz“ der Gemeinde Ummanz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter *Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Vegetation und Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit* sowie *Kultur- und sonstige Sachgüter* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt, zudem wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können vor Ort nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, sie sind entsprechend an anderer Stelle innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung

verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

**Tabelle: Zusammenfassende Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaft	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	gering negativ	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

### Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt eingesehen am 27.05.2021: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [5] Karte der Wasserkörpersteckbriefe nach der Bundesanstalt für Gewässerkunde (zuletzt eingesehen am: <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de>)

Gemeinde Ummanz, Mai 2023