

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ

Plantitel: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2  
mit örtlichen Bauvorschriften § 86 LBauO M-V  
der Gemeinde Ummanz  
„ Kubitzer Reit- und Freizeitpark“**

Flur 1 der Gemarkung Kubitz

Vorhabenträger: DS Concept Kubitzer Wohnpark GmbH & Co. KG

Max-Planck-Str. 37  
50868 Köln

Tel.: 02234 / 18 68 95  
Fax.: 02234 / 18 68 50

Entwurfsverfasser: Architektur- und Planungsbüro  
Wolf-Dieter Dahlke

Torstraße 178  
10115 Berlin

Tel: 030 / 64 90 33 93  
Fax: 030 / 64 90 37 61

Datum: 10.11.1999



## BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V  
der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 1.1. Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.2. Örtliche Verhältnisse, Bestandsangaben
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung/  
Prognose der Besuchskapazitäten
4. Erfassung und Bewertung der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
  - 4.1. Schutzgebiete
  - 4.2. Geologische Gegebenheiten
  - 4.3. Hydrologische Verhältnisse
  - 4.4. Klimatische Verhältnisse
5. Altlasten
6. Bebauung und Erschließung
  - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2. Bauweise
  - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4. Verkehrsflächen
  - 6.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Sport- und Spielanlagen
  - 6.6. Fläche für Abwasserbeseitigung
  - 6.7. Örtliche Bauvorschriften
  - 6.8. Ver- und Entsorgung
  - 6.9. Flächenübersicht
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung
8. Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft

### Anlagen

Übersichtsplan  
Topographische Karte  
Flurkartenauszug  
Gestaltungsansichten Reit- und Sporthalle



## **1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### 1.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt für das Gebiet der ehemaligen Jungrinderaufzuchtanlage, welche sich an der Straße zwischen den Ortsteilen Groß Kubitz und Klein Kubitz der Gemeinde Ummanz im Westen der Insel Rügen befindet, und in einer ackerbaulich geprägten, durch Alleen gegliederten Landschaft liegt.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 10,34 ha der Flurstücke:

31/1, 32/1, 33/2  
unter Einbeziehung der Gemeindestraße  
Teilstücke der Flurstücke 20, 21, 22

### 1.2. Örtliche Verhältnisse. Bestandsangaben

Das Planungsgebiet liegt auf dem Gelände einer ehemaligen nicht mehr genutzten Jungrinderanlage mit einem kompakten Stallgebäude, verschiedenen Nebengebäuden, Silotürmen, Güllesammelbecken, Gruben, Rampen und betonierten Hof- und Straßenflächen.

Das Gelände ist bis auf die Erdaufschüttung an den Güllebecken eben und ohne nennenswerten Gehölzbestand, die Gebäude sind dem Verfall bzw. mutwilliger Zerstörung preisgegeben.

Nördlich und östlich schließen an das Gebiet offene, bewirtschaftete Ackerflächen an, westlich liegt hinter einem Wiesenstreifen ein geschlossener Waldbestand. Ein Teil der Gemeindestraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Planungsgebiet gehört als Teil der Gemeinde Ummanz zum Gemeindeteil Groß Kubitz, welcher sich durch die Nähe zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ auszeichnet.

Entsprechend dieser Ortslage ist der Bereich im Zusammenhang mit der Entwicklung der Region als Erholungs- und Feriengebiet von wachsender Bedeutung für die touristische Nutzung.

Zielsetzung ist es, in dem Planungsgebiet Freizeiteinrichtungen zu schaffen, die den bereits vorhandenen bzw. noch zu erwartenden Bedarf aus der geplanten Ansiedlung von Ferienhäusern und einem Hotel in Groß-Kubitz (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1) decken und damit zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur beitragen.

Geplant ist eine Reitanlage mit geschlossenen und offenen Reitmöglichkeiten einschließlich der dazugehörigen Stall- und Versorgungsanlagen und ein Sportzentrum mit Hallen für Tennis, Badminton und Mannschaftsspiele sowie Freianlagen für Tennis und Bogenschießen.

Um die Betreuung einer Reitanlage garantieren zu können, ist der Ausbau eines weitverzweigten Netzes von Reitwegen notwendig.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“**

10.11.1999

---

Hierzu sollten Abstimmungen mit den verantwortlichen Institutionen bzw. ihre Mitarbeit in Verbindung mit der Planung von Rad- und Wanderwegen erfolgen.

Für Kinder ist ein Gebäudekomplex als kleine Hofanlage mit Aufenthalts- und Spielräumen, Wohnungen für das Personal sowie Wirtschaftsräumen und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung (Kinderbauernhof) geplant.

Im Außenbereich sind Spiel-Landschaften für Kinder und Jugendliche vorgesehen.

Neben der sportlichen Betätigung sollen landschaftsgestalterisch angelegte Erholungsflächen für Abwechslung sorgen.

Der Standort für die Abwasserbehandlung des gesamten Plangebietes einschließlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 „Kubitzer Wohnpark“ in Form einer zum Teil unterirdischen Kläranlage ist diesem Geltungsbereich vorgesehen.

Zweck und Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Nutzung ist die Beseitigung der funktionalen Gebäude der industriellen Tierhaltung wie Stallanlagen, Hochsilos, Güllebecken und die Entsiegelung der betonierten Flächen und Zufahrten.

Hinsichtlich des Abrißes des auf der Plangrenze liegenden Hochsilos und ggf. der Restanlagen auf dem angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes Nr. 35 wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Nachbarigentümer eine Vereinbarung geschlossen.

### **3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

Der Gemeindeteil Groß Kubitz ist entsprechend der Landesverordnung über das 1. Landesraumordnungsprogramm von Mecklenburg/Vorpommern vom 30.07.1993 und der Landesverordnung über das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 sowie dem Strukturkonzept des Landrates Rügen mit den Hauptfunktionen Tourismus, Naherholung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu gestalten.

In diesen Programmen ist der Gemeindeteil Groß Kubitz als Bereich mit allgemeiner und überwiegend gewerblich genutzter Siedlungsfläche dargestellt und liegt im Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege mit der Einordnung als Tourismusentwicklungsraum.

Das Vorhaben fügt sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz in diese Programme ein und steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Um eine optimale Auslastung der Hotels und Ferienhäuser zu forcieren, ist verstärkt auf den Ausbau der touristischen Infrastruktur zu setzen bis hin zu saisonverlängernden Einrichtungen.

Mit der geplanten Nutzung des Gebietes als Freizeitpark mit Reit-, Sport- und Spieleinrichtungen gilt es, die touristische Attraktivität des Gemeindegebietes zu verbessern und im Interesse der Wirtschaftlichkeit und des Wettbewerbes ein den kulturellen und landschaftlichen Eigenarten entsprechendes charakteristisches Angebot zu schaffen, welches insbesondere der Saisonverlängerung dient.

---

Prognose über die Besucherkapazität der Sport- und Freizeitanlage

1. Reiten

Reitkurs - Teilnehmer/Jahr	6.388 (= 18/Tag; inkl. Passanten)
Ausreiten-/Kinderreiten-Teilnehmer/Jahr	11.680 (= 32/Tag; inkl. Passanten)
Kutschfahrten/Jahr	576 (= 2/Tag)
Kremserfahrten/Jahr	168 (= 0,5/Tag)
Pferdeboxenvermietung an Dauermieter/Jahr	2.555 (= 7/Tag)
Reitstall - Gastronomie - Besucher/Jahr	10.950 (= 30/Tag)
Summe Bereich Reiten	Ø pro Tag 60 Personen
	Ø pro Jahr 21.900 Personen

2 a. Racketsport

Tennisplatzvermietungen/Jahr	4.380 (= 12/Tag, inkl. Vermietung an Passanten);
Schätzungen Teilnehmer: 2,2/Platz d. h.	9.636 Spieler/Jahr (26/Tag)
Wochen - Tenniskurs - Teilnehmer/Jahr	2.080 (= 6/Tag; inkl. Passanten)
Snackbar - Besucher (Tennispieler) /Jahr	5.026 (= 14/Tag; inkl. Passanten)

2 b. Badminton sport

Badmintonplatzvermietungen/Jahr	14.016 (= 38/Tag; inkl. Vermietung an Passanten);
Schätzungen Teilnehmer: 2,2/Platz d. h.	30.835 Spieler/Jahr (84/Tag)
Snackbar - Besucher (Badmintonspieler) /Jahr	4.205 (12/Tag, inkl. Passanten)
Summe Bereich	Ø pro Tag 116 Personen
Racket - & Badminton sport	Ø pro Jahr 42.340 Personen

3. Bogensport

Bogenschießbahnen - Vermietungen/Jahr	5.880 (= 16/Tag; inkl. Vermietung an Passanten);
Bogenschieß - Wochenkurs - Teilnehmer/Jahr	1.400 (3,8/Tag)
Snackbar - Besucher (Bogenschützen) /Jahr	4.205 (12/Tag; inkl. Passanten);
Summe Bereich Bogensport	Ø pro Tag 20 Personen
	Ø pro Jahr 7.300 Personen

Gesamt -Summe	Ø pro Tag 196 Personen
Sport - & Freizeitanlage	Ø pro Jahr 71.540 Personen

#### 4. Erfassung und Bewertung der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Die Grenze verläuft ca. 500 m südlich des Geltungsbereiches.

Diese Nähe erfordert einen sensiblen Umgang mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes.

##### 4.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete entsprechend §§ 13 - 17 BNatSchG und keine geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V.

Die Ahornallee ist als Landschaftsbestandteil nach § 27 LNatG M-V geschützt.

Außer der Allee befindet sich im Planungsgebiet kein nennenswerter Baumbestand.

##### 4.2 Geologische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet weist ein flaches bis schwach welliges Relief auf. Geologisch wird das Gebiet von Ablagerungen der mittlrügenschcn Stillstandsstaffel geprägt. Bodenarten wie Geschiebesand und -lehm überwiegen im Planungsgebiet.

Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M/ V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

##### 4.3 Hydrologische Verhältnisse

Als wichtige Aufgabe wird die Sicherung der Qualität und Nutzbarkeit des Grund- und Oberflächenwassers gesehen.

Der Grundwasserstand liegt ca. 2,1 m unter Flur. Die Fließrichtung des Grundwassers orientiert sich nach Süd-Westen, das Oberflächenwasser gelangt über Vorfluter in den „Kubitzer Bodden“.

##### 4.4 Klimatische Verhältnisse

Das Klima von Rügen weist aufgrund seiner exponierten Insellage einige Besonderheiten auf: relativ ausgeglichene Temperaturen von + 30° C bis - 15° C, hohe Niederschlagsmengen, hohe relative Luftfeuchte, Nebelhäufigkeit sowie starke bis stürmische Winde von Oktober bis Februar. Im allgemeinen ist es deutlich kühler als im Binnenland; das rauhe Klima hat aber eine geringe Schadstoffbelastung zur Folge.

## 5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich ehemalige Güllebecken, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gefüllt sind. Ein Sicherungsbedarf zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht in diesem Fall nach bisherigem Kenntnisstand nicht.

Bei der Umnutzung der Flächen für Sport- und Freizeit Zwecke ist eine Beseitigung der Güllebecken erforderlich. Hierbei ist der Inhalt der Becken (flüssige Phase und das Sediment) bei Eignung einer landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen.

Eine Wiederverwertung der Stoffe auf derselben Fläche ist nicht zulässig.

## 6. Bebauung und Erschließung

### 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche der ehemaligen Jungrinderanlage soll zu einem Sport- und Freizeitzentrum umgenutzt werden.

Demnach ist der Geltungsbereich nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Reitanlagen, Wirtschaftsstellen und die dazugehörigen Betriebswohnungen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Durch Festsetzung der Bebauungsdichte, Gebäudeform und Gebäudehöhe werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO unterschritten.

Geplant ist die Errichtung von zwei Sporthallen, zwei Reithallen mit Stallungen, einem Gebäude für den Kinderbereich und eines Betriebsgebäudes für die Kläranlage.

### 6.2. Bauweise

Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. (2) BauNVO und eine besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 Abs. (4) BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, jedoch sind die Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach LBauO M-V einzuhalten.

Die Festsetzung der besonderen Bauweise gilt für die Reit- und Sporthallengebäude, welche aufgrund ihrer Nutzungsart eine entsprechende Größe erforderlich machen.

### 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. (3) BauNVO definiert. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

10.11.1999

#### 6.4. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße.

Innerhalb des Plangebietes ist die Hauptzufahrtsstraße mit einer Breite von 6,50 m und der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplatzflächen zu den jeweiligen Nutzungsbereichen ausgewiesen.

#### 6.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs.(1) Nr.4 Bau GB

Die notwendigen Stellplätze sind in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück nach § 48 LBauO M-V herzustellen.

Für das Vorhaben wurde unter Anwendung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M/V - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - nachfolgender Bedarf an PKW-Stellplätzen ermittelt und die entsprechenden Flächen festgesetzt.

Tennisplätze	4 Stellplätze je Spielfeld		
2 Hallen mit 4 Plätzen		=	32
4 Außenplätze		=	16
Bogenschießen	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche		
10 Plätze - 25 x 25 m + 25 x 90 m	2.875 m <sup>2</sup>	=	12
Personal			10
Reithalle	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Halle		
zzgl. 1 Stellplatz je	10 - 15 Besucher		
2 Hallen 25 x 60 m	3.000 m <sup>2</sup>	=	60
max. 200 Besucher pro Halle		=	40
25 Boxen			25
Personal			15
Kinderbereich			10
sonstige Besucher			30
		<b>Gesamt:</b>	<b>250</b>

Um das Angebot an sportlichen Aktivitäten nicht nur auf die Hallengebäude zu konzentrieren wurden im Freiraum Flächen für Sportanlagen (Tennis, Bogenschießen, Reiten) und Kinderspielanlagen festgesetzt.

#### 6.6. Flächen für Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs.(1) Nr.14 Bau GB

Groß Kubitz verfügt z.Z. über keine zentrale Abwasserbeseitigung.

Für die Entsorgung der neuen Standorte ist im Plangebiet eine Fläche für die zentrale Kläranlage festgesetzt.

#### 6.7. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Um eine Anpassung an örtliche Gegebenheiten bzw. eine Einbindung der neuen Gebäude in die Umgebung zu erreichen, werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, hier für Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Fenstersprossung als örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der auf Rügen vorherrschenden Dachformen sind die Gebäude mit Sattel- oder Walmdach zu errichten und mit den ortstypischen Materialien wie Rohr, Tonziegel oder Betondachsteinen einzudecken.

Die Fassaden sind in Putz, Klinker, Holz oder Fachwerk herzustellen sowie die Fenster als Sprossenfenster einzusetzen.

Für die Reit- und Sporthallegebäude ist aufgrund ihrer nutzungsbedingten Größe außerdem eine Tonnendachform mit Metall- oder Kunststoffbahneneindeckung sowie eine Fassadenverkleidung aus Metall zulässig.

Für die Reit- und Sporthallen liegen Gestaltungsansichten in Form einer schematischen Darstellung vor, welche als Bestandteil der Begründung in der Anlage beigelegt sind.

#### 6.8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser, Löschwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telefon ist unter Berücksichtigung des Bestandes neu zu planen bzw. zu erweitern und fortzuführen.

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasservorhaltung ist über die öffentliche Wasserversorgungsanlage geplant.

Für die Abwasserentsorgung ist eine neu zu errichtende zum Teil unterirdische Kläranlage mit dem Standort im Plangebiet vorgesehen, welche die Abwässer des Plangebietes selbst sowie die des Plangebietes Nr.1 „Kubitzer Wohnpark“ reinigen soll.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und dem Erschließungsträger in einem Werkvertrag geregelt.

Die Planung, Errichtung und Finanzierung der notwendigen Anlagen übernimmt der Vorhabenträger bei späterer Übernahme und Bewirtschaftung durch den Zweckverband. Genehmigungs- und Erlaubnis-antragsteller bzw. -inhaber bleibt der Zweckverband.

Die Regenwasserentsorgung ist grundsätzlich vor Ort verbleibend geplant, und zwar in Form von Versickerung ( Mulden/Rigolen), Verdunstung, Speicherung zur Regenwassernutzung.

Die Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken hat unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWaG/MV) auf der Grundlage des vom Zweckverband aufzustellenden Generalentwässerungsplanes zu erfolgen.

**Begründung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

10.11.1999

Die Deckung des Elektroenergiebedarfes ist durch die Erweiterung der vorhandenen Anlage geplant. Im geplanten Baubereich befinden sich bereits elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG.

Im Zuge der Planung sind in Absprache mit der HEVAG alle notwendigen Maßnahmen zur Umverlegung der betroffenen Erd- und Überlandleitungen zu berücksichtigen. Die Kosten für die Maßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

Ein Anschluß des Baugebietes an das Erdgasversorgungsnetz der EWE muß bei Bedarf neu geplant werden.

Die Fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Anbindung an das Netz der Deutschen Telekom AG bzw. anderer Anbieter geplant.

#### 6.9. Flächenübersicht

Gesamtfläche:		<b>103.390 m<sup>2</sup></b>
1.	Bebaubare Fläche	91.280 m <sup>2</sup>
	dav. Anliegerstraße einschl. Verkehrsgrün	2.270 m <sup>2</sup>
	dav. Stellplatzfläche einschl. Verkehrsgrün	6.810 m <sup>2</sup>
	dav. Fläche für Abwasserbeseitigung (z.T.unterirdisch)	2.520 m <sup>2</sup>
2.	Verkehrsfläche Gemeindestraße (einschl. Randflurstücke)	5.050 m <sup>2</sup>
3.	Grünfläche Fläche für Anpflanzungen	7.060 m <sup>2</sup>
7.	<b>Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung</b>	

Für den Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes, den Schutz des Naturhaushaltes und die Pflege des Landschaftsbildes und damit auch der Erholungsfunktion, sind entsprechende Maßnahmen zur Grünordnung notwendig.

Hauptaufgabe der Grünordnung ist es, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe zu mindern und durch geeignete, standortspezifische ökologische und landschaftsgestalterische Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit wie möglich auszugleichen bzw. nicht ausgleichbare Eingriffsauswirkungen angemessen zu ersetzen.

Zu diesem Zweck wurde ein Grünordnungsplan ( GOP ) erarbeitet, der für das Plangebiet den Bestand bewertet, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt und durch die geplanten baulichen Veränderungen vorgenommenen Eingriffe bewertet und ausgleicht.

Um die zum Ausgleich und Ersatz im GOP festgelegten Maßnahmen rechtsverbindlich durchzusetzen, wurden Sie als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im einzelnen handelt es sich um Flächenfestsetzungen, in denen die Art und Weise der Bepflanzung und Begrünung, die Zufahrten, Wege und Stellplatzflächen sowie die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt sind.

Mit Hinweisen und einer Auswahl an Gehölzarten für die Anpflanzungen werden die Festsetzungen ergänzt und präzisiert.

Ebenfalls als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versteht sich die Schutzausweisung für die im Plangebiet als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 27 LNatG M-V befindliche Ahornallee entlang der Gemeindestraße.

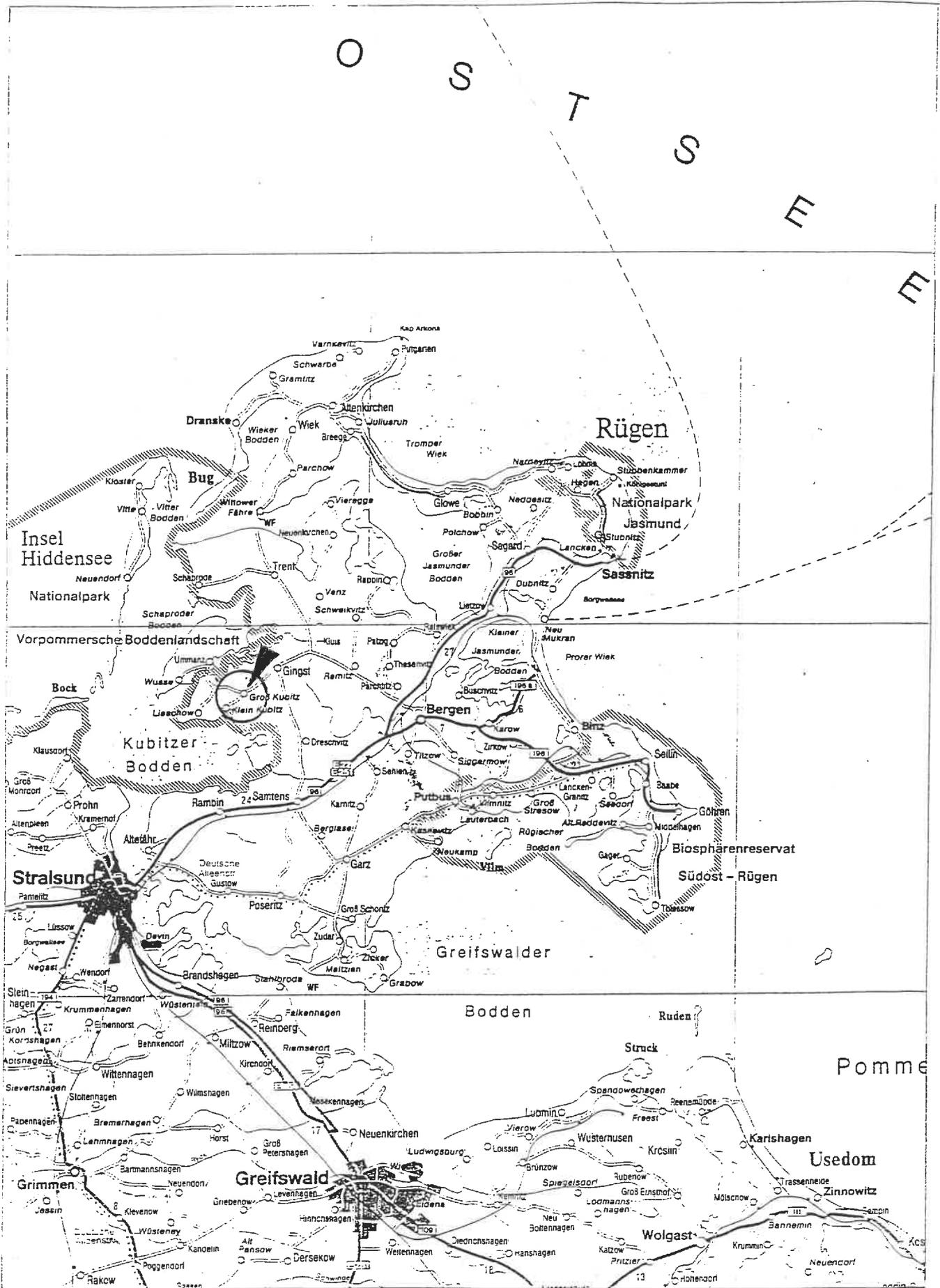
#### **8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Um eine Integration des Projektes in das Standortumfeld zu erreichen ist neben der Bebauung die Ausbildung und Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche von entscheidender Bedeutung.

Durch Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB einschließlich Pflanzgeboten, gestalterischen Festsetzungen und Definierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die ökologischen und landschaftsgestalterischen Zielstellungen durchgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Umnutzung und Umgestaltung des gesamten Plangebietes wird mit Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen und bedeutet eine Aufwertung des Naturhaushaltes gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Abschließend kann bemerkt werden, daß sich die Realisierung des Projektes in Verbindung mit dem Abriß der als Fremdkörper im Landschaftsbild wirkenden ruinenhaften Zweckbauten der industriellen Tierhaltung positiv auf diesen Landschaftsraum und die Gesamtsituation der Region auswirken wird und einen Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur in Verbindung mit dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft leistet.

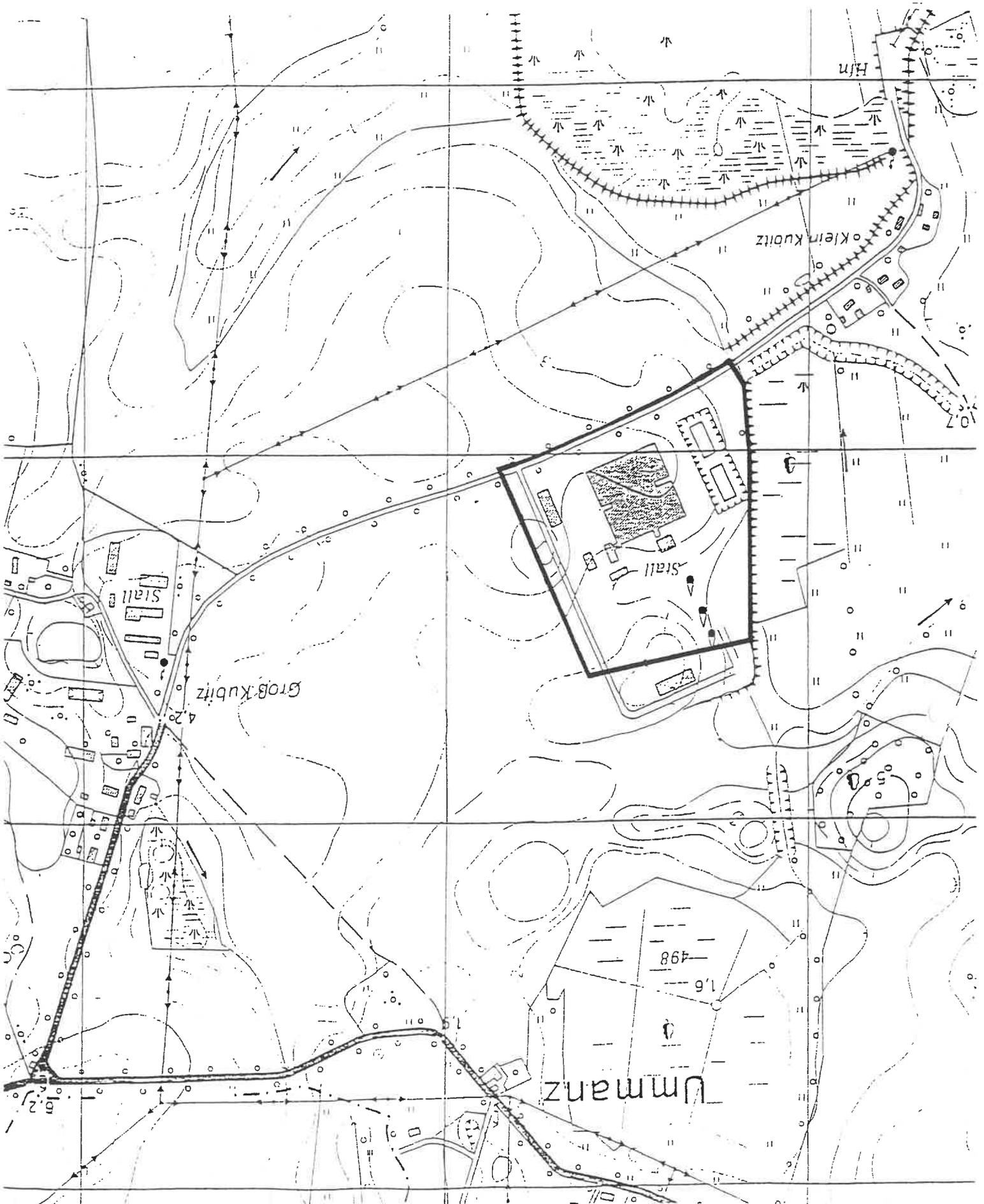


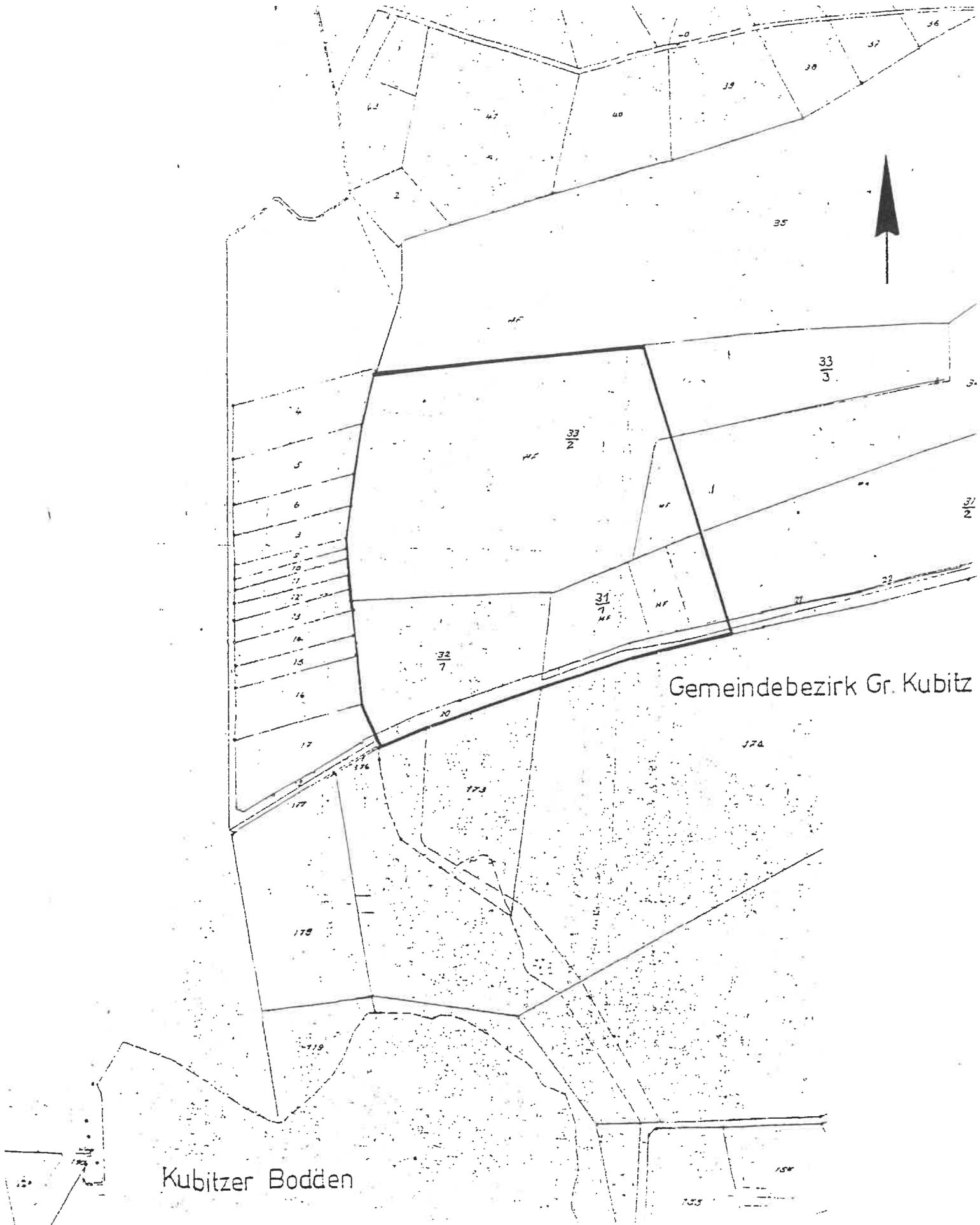
## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMANZ /RÜGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Ortsteil Groß Kubitz

ÜBERSICHTSPLAN

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMANZ/RÜGEN

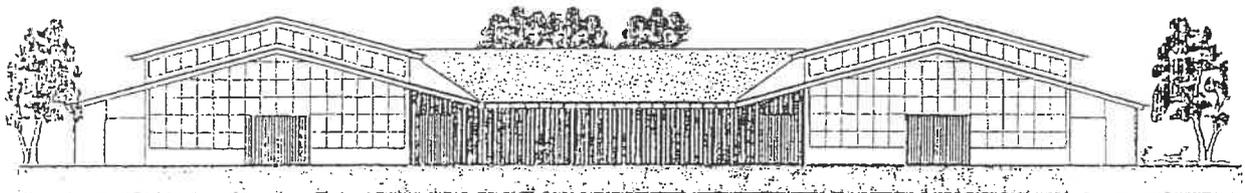




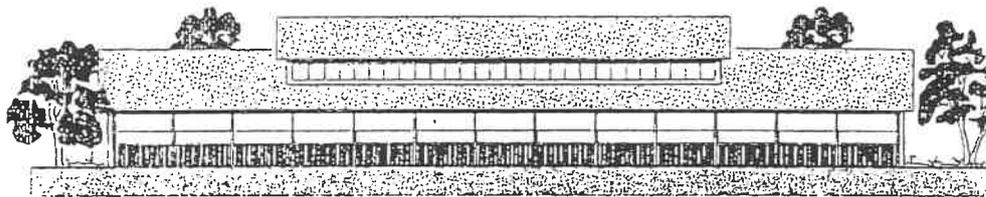
**BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ /RÜGEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“  
 Darstellung des Geltungsbereiches

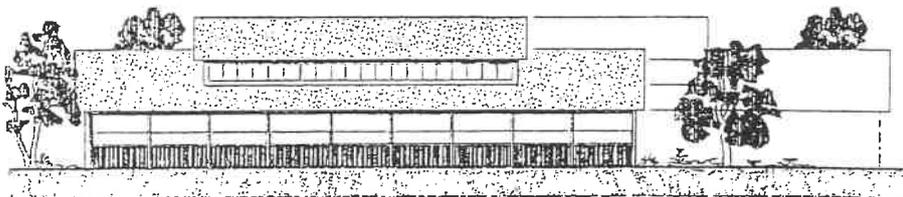
FLURKARTENAUSZUG: GEMARKUNG GROSS KUBITZ; FLUR 1



FRONTANSICHT



ANSICHT HALLE 1

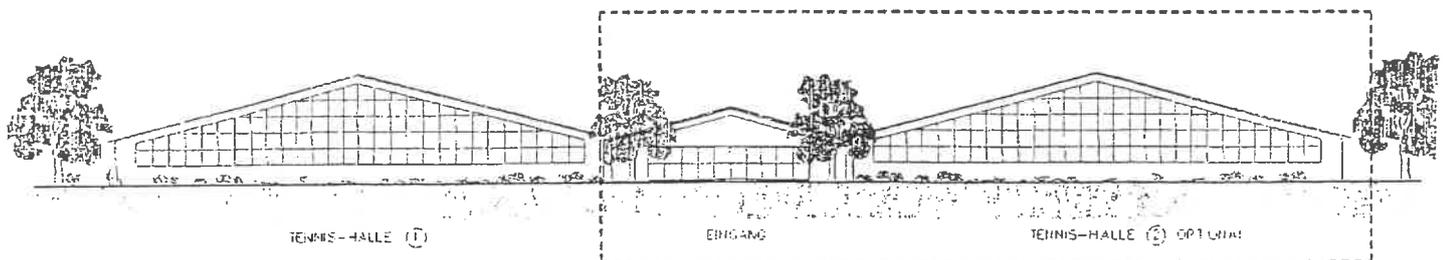


ANSICHT HALLE 2

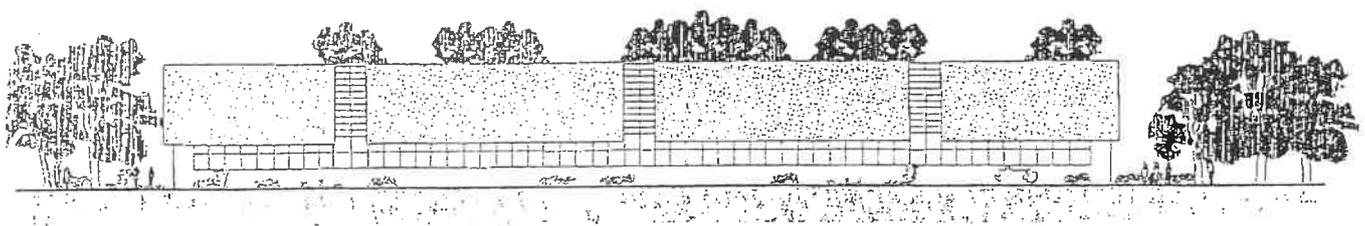
## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ / RÜGEN

Anlage zur Begründung für den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V  
der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

GESTALTUNGSANSICHTEN - REITHALLE



ANSICHT EINGANG

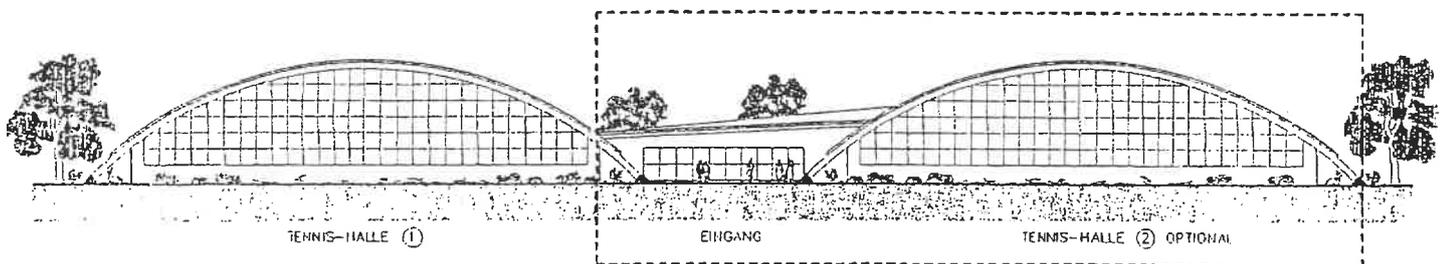


SEITENANSICHT

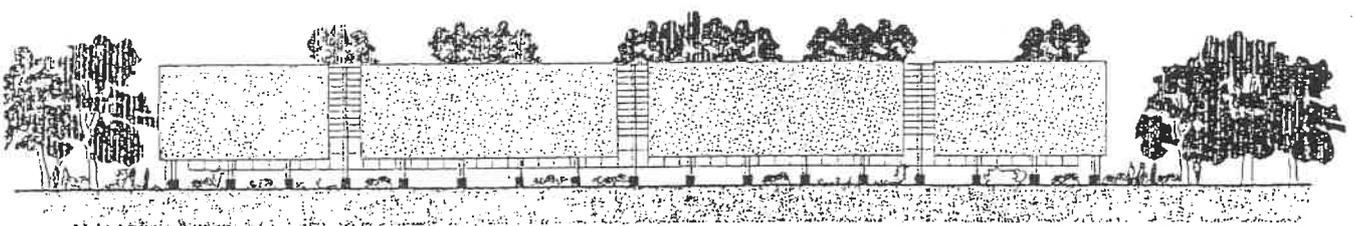
## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ / RÜGEN

Anlage zur Begründung für den  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V  
 der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

GESTALTUNGSANSICHTEN - SPORTHALLE Variante Satteldach



ANSICHT EINGANG



SEITENANSICHT

## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ / RÜGEN

Anlage zur Begründung für den  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V  
 der Gemeinde Ummanz „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“

GESTALTUNGSANSICHTEN - SPORTHALLE Variante Tonnendach