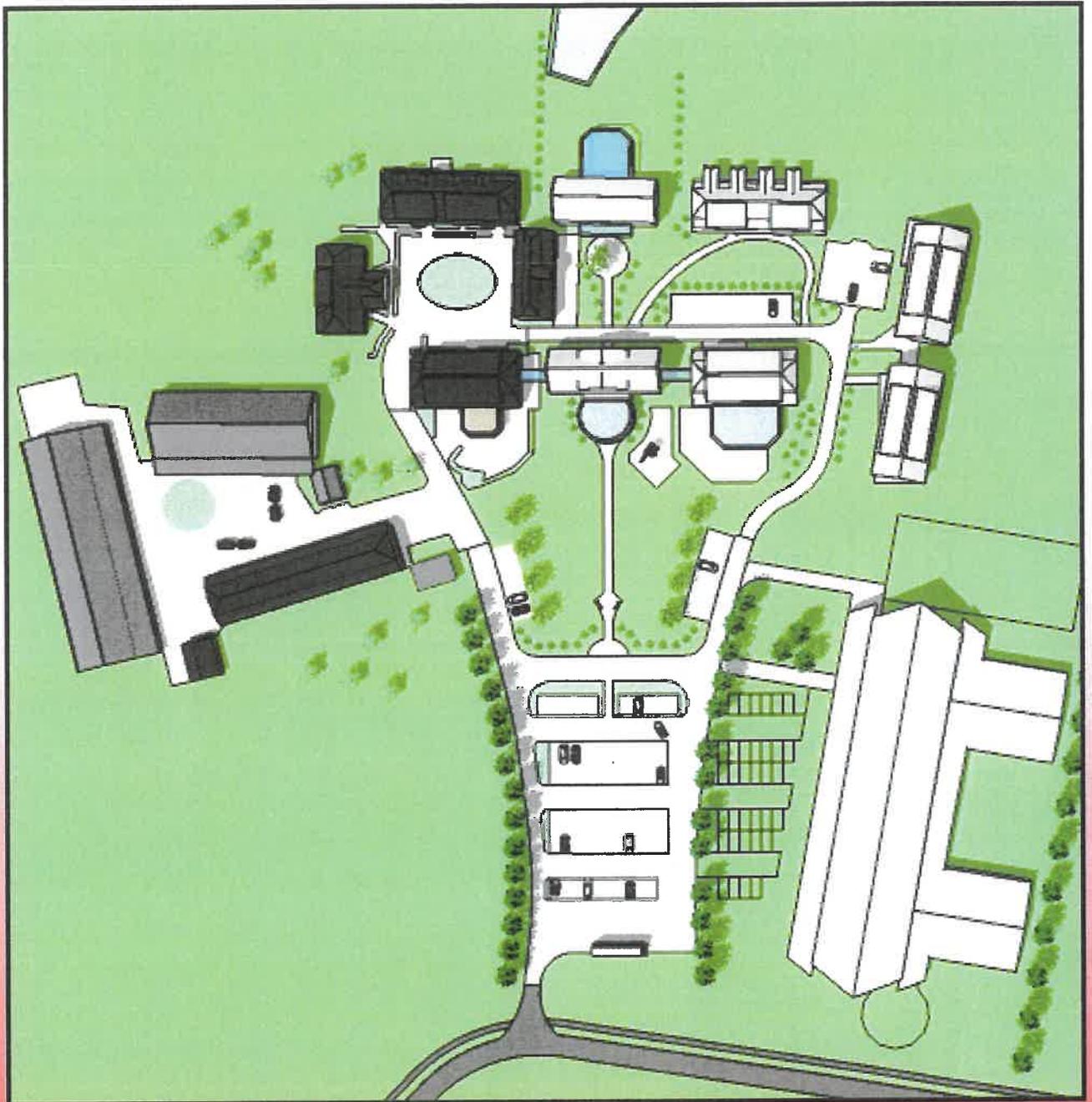


GEMEINDE UMMANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.5 "ERLEBNISBAUERNHOF KLIEWE"



B E G R Ü N D U N G

02/2012



INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
5.1 Ausgangssituation	10
5.2 Naturräumliche Gegebenheiten	10
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	16
6.4 Örtliche Bauvorschriften	16
6.5 Umweltprüfung	17
6.6 Verkehrskonzept	18
7. IMMISSIONSSCHUTZ	18
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	18
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	18
8.2 Gewässer	19
8.3 Telekommunikation	19
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5 Brandschutz	20
9. DENKMALSCHUTZ	21
9.1 Baudenkmale	21
9.2 Bodendenkmale	21
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	22
11. KOSTENÜBERSICHT	22
12. VERFAHREN	23
13. UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung



1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Antrag vom 10.05.2009 hat Herr Holger Kliewe als Vorhabenträger bei der Gemeinde Ummanz gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Der Tourismusschwerpunkt in der Gemeinde liegt im Bereich des Erholungs- und Landurlaubes. Die natürliche Attraktivität der Kulturlandschaft der Gemeinde Ummanz spielt hier eine besondere Rolle. Der Vorhabenträger plant den vor geprägten Bestand aufzuwerten, in dem Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht erweitert werden. Nur eine nachhaltige Entwicklungskonzeption unter Einbeziehung attraktiver und saisonverlängernder Freizeitangebote kann langfristig die wirtschaftliche Existenz des Standortes absichern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz stimmte dem Antrag des Vorhabenträgers zu und hat auf ihrer Sitzung am 03.06.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ aufzustellen. Regelungsabsicht der Gemeinde ist es, mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „touristischer Erlebnisbauernhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten des Erlebnisbauernhofes Kliewe zu schaffen.

Ziel ist es, die Anzahl der Ferienwohnungen weiter zu erhöhen und deren Qualität und Attraktivität durch die Errichtung eines Wellnessbereiches, einer Reithalle und weiterer Freizeitangebote zu steigern. Durch die geplante Festscheune soll die gastronomische Versorgung auch größerer Besuchergruppen ermöglicht werden. Entscheidend ist dabei, dass bestehende und geplante Nutzungen mit den besonderen Belangen des Naturschutzes, der Landespflege und der touristischen Gemeindeentwicklung in Einklang gebracht werden.

Ein wesentlicher Punkt des Planungskonzeptes umfasst die Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Zur Wahrung der Schutz- und Erhaltungsziele muss die Planung so ausgerichtet werden, dass zusätzliche betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung auf ein Minimum reduziert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich darüber hinaus zumindest teilweise innerhalb des 150 m umfassenden Küstenschutzstreifens (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Das städtebauliche Konzept muss folglich so ausgerichtet werden, dass die Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erteilung einer Ausnahme erfüllt werden.



2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze** (CWVO) vom 9. Januar 1996, neu gefasst durch Verordnung vom 7. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schöne- mann vom 03.09.2009, Höhenbezug HN 76, Lagebezug S 42/83 (3°)
- Entwurfsplanung, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Juni 2011



3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 50 und 51, Flur 1 Gemarkung Mursewiek und beläuft sich auf eine **Fläche von 2,9 ha**.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen etwa 80 m breiten Grünlandstreifen parallel zur Küstenlinie des Varbelvitzer Boddens (Flurstück 50, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)
- im Osten durch intensiv genutztes Ackerland (Flurstück 51, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)
- im Süden durch einen etwa 20 m breiten Ackerlandstreifen parallel zur Kreisstraße RÜG 9 und den Straßenseitenraum auf dem Flurstück 12/2 und 12/21, Flur 1, Gemarkung Mursewiek
- im Westen durch das landwirtschaftliche Betriebsgelände des Geflügelhofes Kliewe (Flurstücke 50 und 51, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

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

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

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ummanz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:



- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 19.08.2011 (GVOBl. M-V 2010, S. 453)

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem RREP VP 2010. Es beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Bergen auf Rügen bildet das zuzuordnende Mittelzentrum; Gingst ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion steht die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen im Vordergrund.

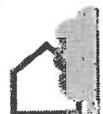
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind **zwei wesentliche Leitlinien** von Bedeutung:

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

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

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz wieder, denn mit der nachhaltigen aber auch naturverträglichen touristischen Entwicklung des „Erlebnisbauernhofes Kliewe“ werden unbeplante Freiräume dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert.

¹ RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7 und 8



Der größte Teil der Insel Rügen und damit auch das Gebiet der Gemeinde Ummanz sind als Tourismusedwicklungsräume ausgewiesen. Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Ausbau von weiteren Erholungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden [G 3.1.3 (6) RREP VP 2010]. Das Plangebiet selbst dient bislang mit gastronomischen und kulturellen Angeboten des Erlebnisbauernhofes als Touristenmagnet auch über die Saison hinaus.

Das mit dem Vorhaben in Verbindung stehende Konzept ist darauf ausgerichtet, die Angebotspalette zu vergrößern, die Infrastruktur für einen größeren Publikumsverkehr zu schaffen und durch die Verbindung von Landwirtschaft, Natur, Tourismus sowie Gesundheit die regionale Wertschöpfung weit über das eng gefasste Zeitfenster der Saison hinaus zu fördern. Auch für andere Kooperationspartner im Gemeindegebiet besteht so die Chance einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung.

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

Der hohe Schutzanspruch des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft etwa 30 Meter nördlich des Plangebietes erfordert ein großes Maß an Ausgewogenheit zwischen den Verboten und Genehmigungsvorbehalten, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen sollen, sowie den oben beschriebenen wirtschaftlichen Entwicklungsabsichten von gemeindlicher und sogar regionaler Bedeutung.

Nationalparke sind rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete, die großräumig und von besonderer Eigenart sind, im überwiegenden Teil die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes erfüllen, sich in einem vom Menschen unbeeinflussten Zustand befinden und vornehmlich der Erhaltung eines möglichst artenreichen heimischen Zier- und Pflanzenbestandes dienen.

Zwangsläufig muss die Planung so ausgerichtet werden, dass zusätzliche betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung auf ein Minimum reduziert werden.



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

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

Dennoch erfolgte für das Plangebiet die Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz insbesondere aus Gründen der Vorsorge.

„Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.“²

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

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

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

² RREP VP 2010, Begründung zum Punkt 5.3



Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Insbesondere im Außenbereich obliegt den Darstellungen eines Flächennutzungsplans eine erhebliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Nach § 35 Abs. 1 BauGB können privilegierte Vorhaben an den Darstellungen des FNP scheitern, wenn diese als öffentliche Belange der Zulässigkeit eines Vorhabens entgegenstehen.

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

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



5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der Bauernhof Kliewe besteht seit 1840. Die bisherigen Hauptproduktionsgrundlagen waren die Landwirtschaft und die Geflügelproduktion. Im Rahmen der Diversifizierung der Landwirtschaft wurden seit 1995 auch Ferienwohnungen vermietet. Ein moderner Hofladen, ein Cafe und der Restaurantbetrieb erweitern seit 2005 das touristische Angebotssegment.

Hauptzielgruppe sind heute Familien mit Kindern, die Ihre Ferien auf dem Bauernhof verbringen können. Seit einigen Jahren nutzen vermehrt auch Tagestouristen die gastronomischen und kulturellen Angebote.

Die gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Betriebsgelände des Erlebnisbauernhofes umfasst derzeit eine Fläche von etwa 2 ha. Der Varbelvitzer Bodden befindet sich ausgehend vom baulichen Bestand etwa 80-120 m nordöstlich des Bauernhofes.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße RÜG 9 im Süden des Plangebietes. Eine Pappelreihe dient westlich als Wind- und Sichtschutz.

Im Westen schließt sich der landwirtschaftliche Produktionsstandort für Enten, Gänse und Hühner unmittelbar an den Geltungsbereich an. Östlich werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Der bauliche Bestand umfasst mehrere zweigeschossige Gebäude, befestigte und unbefestigte Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Lagerflächen, einen aufgeschotterten Parkplatz einen Spielplatz, eine Traktorstrecke und einen Kinderreitplatz.

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebshof und die zunehmend touristische Nutzung überwiegend anthropogen überprägt. Natürliche Strukturen beschränken sich auf den unmittelbaren Küstenstreifen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Ummanz ist dem Bereich der naturräumlichen Haupteinheit des Nordost-Mecklenburgischen Flachlandes zuzuordnen. Hier erstrecken sich flachwellige, seltener hügelige Grundmoränenflächen mit mehr oder weniger eingesenkten Tälern zwischen dem nördlicher gelegenen Küstensaum und der südlich gelegenen Mecklenburger Seenplatte.



Die Insel Ummanz gehört zum nördlichen Insel- und Boddengebiet mit seinem vielfältig gegliederten und erholungswirksamen Natur- und Landschaftsbild. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die seit Jahren bestehende Nutzung vorgeprägt. Das Gelände befindet sich im Norden auf einem Niveau von etwa 2,0 m ü. HN 76 und steigt in Richtung Süden auf bis zu 4,0 m ü. HN an.

Das Plangebiet selbst weist durch den Erlebnisbauernhof in Verbindung mit der angrenzenden Tierhaltungsanlage einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Gebäude und unterschiedliche befestigte Flächen bewirken einen hohen Vorversiegelungsgrad.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der geplanten Erweiterungen teilweise weniger als 30 südlich des **Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft**.

Schutzzweck der Nationalparkverordnung ist allgemein:

- den möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik zu gewährleisten
- soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch der wissenschaftlichen Umweltbeobachtung, der naturkundlichen Bildung und dem Naturerlebnis der Bevölkerung zu dienen.

Nördliche Teilflächen der Plangebietes unterliegen den Vorgaben des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m Küstenschutzstreifen). Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Geländestreifen bis zu 150 Metern land- und seeeinwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz (Varbelvitzer Bodden) ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der östlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.



Im Rahmen verbindlicher Planungen kann bei einer unvermeidbaren Unterschreitung des o.g. Abstands die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V geprüft werden, sofern die hier genannten Zulassungsvoraussetzungen erfüllt werden.

Im Geltungsbereich befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlastverdachtsfläche**, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst ist.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Planungsraum liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Nutzung sowie die qualitative Entwicklung des Erlebnisbauernhofes Kliewe zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Vision, in einer engen Verbindung zwischen Unternehmen aus der Region die Gemeinde Ummanz als ländliche Gesundheitsregion im touristischen Bewusstsein zu etablieren.

Der Erlebnisbauernhof Kliewe soll dafür mit „Leuchtturmfunktion“ zum außerschulischen Lehr- und Schulungsstandort auf den Gebieten der Landwirtschaft, der Natur und Umwelt, der Bioenergie, der Gesundheit und des Tourismus ausgebaut werden.

Dabei ist die oben beschriebene Ausgangssituation unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte gleichermaßen zu optimieren. Die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert und ausgebaut werden, ohne dass die Belange des Natur-, Küsten- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

Die Schutz- und Entwicklungsziele des Nationalparks spielen dabei eine übergeordnete Rolle. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die bestehende Belegungsdichte mit Feriengästen an ein wirtschaftliches aber verträgliches Maß herangeführt wird. Ausgehend von derzeit rund 40 Betten sollen weitere 50-60 Betten hinzukommen, um dem wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften gerecht zu werden.



Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass der sanfte naturverträgliche Natur-, Wellness- und Gesundheitstourismus im Nahbereich der Boddenküste keine zusätzlichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Der Abstand neuer baulicher Anlagen muss sich an vorgeprägten Strukturen des Hofes orientieren, denn besonders die vielfältige Vogelwelt der Boddenlandschaft kann auf eine Unterschreitung von artspezifischen Meide-Distanzen empfindlich reagieren.

Störungsintensive Nutzungen des Tagestourismus erzeugen in der Regel einen hohen Fahrzeugverkehrsanteil sowie einen großes Besucheraufkommen. Deshalb ist es unerlässlich, diesen öffentlichen Bereich strikt von der halböffentlichen Feriennutzung zu trennen. Entsprechend wurde das Vorhaben- und Erschließungskonzept so ausgerichtet, dass den geplanten Nutzungen mit wachsendem Störgrad einen jeweils größeren Abstand zum Bodden zugewiesen wurde.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ummanz beschränken sich nicht auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung touristischer Erlebnisbauernhof erforderlich.

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

Neben der bereits etablierten Ferienhausnutzung mit Gastronomie, Wellness und touristischen Freizeitangeboten soll mit freiem Blick auf den Varbelvitzer Bodden eine Außenstelle des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft entstehen.

Um das Reiten als Schul- und Gesundheitssport anbieten zu können, sind eine Reithalle, Stallungen und Reitplätze vorgesehen.

Eine Veranstaltungsscheune, ein Indore-Spielplatz und weitere Versorgungseinrichtungen sollen das Angebot des Erlebnisbauernhofes abrunden.



Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenze eng und bedarfsorientiert festgelegt. Selbst der besondere Nutzungszweck lässt sich durch die recht konkreten Planungsabsichten des Vorhabenträgers festsetzen.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise wurde die Zahl der Vollgeschosse (Z=II) auf Zwei begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf den sich im Nordosten anschließenden Nationalpark zu minimieren.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur insoweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens bleiben dabei alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein können. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen der nach der Planung zulässigen Nutzungen werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und bewertet, und die Ergebnisse werden in die gemeindliche Abwägung einbezogen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der Obergrenze für sonstige Sondergebiete auf 0,70 begrenzt.

Für die Reithalle bestehen nutzungsabhängig und konstruktiv besondere Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung. So wurde hier eine Oberkante als Höchstmaß bezogen auf das Höhenbezugssystem festgesetzt, um die erforderliche Bauhöhe von 12 Metern zu gewährleisten.

Die sich anschließenden Stallanlagen konnten auch mit Hinblick auf das Landschaftsbild auf eine Höhe von maximal acht Metern reduziert werden.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Ummanz.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" (SO tEB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der touristischen Nutzung eines Erlebnisbauernhofes.
2. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB I und SO tEB II sind Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen; Räume für das betriebserforderliche Personal; Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, Ferienwohnungen, gastronomische Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche Freizeitaktivitäten und Indoor-Spielplätze, für pädagogische Einrichtungen, für Verkaufseinrichtungen sowie für Fest- und Veranstaltungseinrichtungen zulässig.
3. In den sonstigen Sondergebieten SO tEB I + II sind Gebäude und Baukörper mit einer Länge von mehr als 30 m unzulässig. Davon unberührt bleiben verbindende Bauelemente und überdachte Übergänge, die sich dem eigentlichen Gebäude unterordnen.
4. Innerhalb des sonstigen Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB III sind Anlagen und Einrichtungen des Reitsports, Reithallen sowie das Halten von bis zu 25 Pferden zulässig.
5. Anlagen auf Dachflächen zur Erzeugung von Solarer Strahlungsenergie sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB III zulässig.
6. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO tEB III sind Gebäude und Baukörper mit einer Länge von bis zu 80 m und einer Breite von bis zu 55 m zulässig.
7. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,70 begrenzt.
8. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).



6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Die durch die Gemeinde getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erzeugen trotz der bauliche Vorprägung und der beabsichtigte Umnutzung der vorversiegelten Grundstücksteile Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG.

Diese werden weitestgehend außerhalb des Plangebietes durch die Schaffung eines Biotopkomplexes aus Kleingewässern und Gehölzflächen auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen nordöstlich des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Darüber hinaus soll die Pflanzung von heimischen und standorttypischen Laubbäumen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimieren.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit 52 mittelkronigen Laubbäumen der Arten *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia* oder *Acer campestre* in der Mindestqualität 16/18, gemessen in einem Meter über Gelände, zu bepflanzen.
2. Die mit B gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 5 Heister der Qualität 150/200 der Art *Tilia cordata*, 10 Heister der Qualität 150/175 der Art *Malus sylvestris* sowie jeweils 5 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamnus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.



Insbesondere im Bereich des Gewässerschutzstreifens soll eine feinteilige Gliederung der Baukörper dafür sorgen, dass keine Riegelwirkung entsteht.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

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

Die vorgesehene Nutzung des geplanten sonstigen Sondergebietes dient der Entwicklung eines bestehenden touristischen Erlebnisbauernhofes. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

In Ergebnis örtlicher Begehungen und Abstimmungen zur Beurteilung des Untersuchungsrahmens und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung lassen sich Anforderungen an die Bestandsaufnahme der zu vertretenden Schutzgüter formulieren.

Demzufolge waren insbesondere die Auswirkungen auf den nahe gelegenen Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft zu prüfen.

Eine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhersehbar, weil für das sonstige Sondergebiet vorgeprägte versiegelte oder teilversiegelte Bereiche bzw. intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Eine vollständige avifaunistische Erfassung ist also entbehrlich. Allerdings werden innerhalb der Umweltprüfung im Rahmen einer Potenzialanalyse Aussagen getroffen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange (Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG) von der Planung berührt werden.

Das Vorhaben wurde eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Auf Grund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wurden insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Klima/Luft, Geologie/Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Wasser ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Als Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgebiete führt.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehenden mit Asphalt befestigten Kreisstraße RÜG 9 zwischen Mursewiek und Varbelvitz.

Die Interne Verkehrserschließung richtet sich nach den derzeit geplanten Wegeverläufen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Wichtige Hauptverkehrsflächen wurden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs werden bereits vorgehalten. Entsprechende Festsetzungen schreiben den Bestand zuzüglich weiterer bedarfsgerechter Stellplätze für Pkw und Busse fest. Das Abstellen von Fahrzeugen des täglichen Besucherverkehrs erfolgt lediglich in den dafür festgesetzten Parkflächen. Weitere Stellplätze werden in den gesondert gekennzeichneten Bereichen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung vorgehalten.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Geltungsbereich ist mit den für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Medien vollständig erschlossen. Der stetig wachsende Bedarf an Energie soll zunehmend mit regenerativen Erzeugungsmethoden abgedeckt werden.

Gegenwärtig erfolgt die Trinkwasserversorgung durch zwei Brunnen als private Wasserversorgungsanlage. Die dazu bestehende wasserrechtliche Erlaubnis soll auch über den 31.12.2013 hinaus verlängert werden.

Der mit den Erweiterungsabsichten wachsende Bedarf an Trink- und Brauchwasser soll über einen zusätzlichen Versorgungsbrunnen abgesichert werden. Der Vorhabenträger wird einen entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag stellen.

Auch die Abwasserbeseitigung über eine Tropfkörperanlage mit einer Kapazität von 50 Einwohnergleichwerten wird den zukünftigen Anforderungen einer umweltgerechten Ver- und Entsorgung nicht mehr genügen. Der Vorhabenträger rechnet in Verbindung mit der Kapazitätserhöhung mit einer neuen Abwasserbeseitigungsanlage außerhalb des Plangebietes für etwa 120 bis 150 Einwohnergleichwerte.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird auf den Grundstücken verwertet bzw. einer naturnahen Versickerung zugeführt. Die direkte Einleitung in bestehende Gewässer wird nicht erforderlich.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich hier auch keine Still- oder Fließgewässer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt aus Gründen der Vorsorge den Restriktionen des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasser- und Sturmflutschutzes wird auf folgende Gefährdungen und Besonderheiten im Gemeindegebiet hinweisen:

Im Küstengebiet der Insel Ummanz ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der östlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden und den Vorgaben des Versorgungsträgers entsprechend zu schützen.



8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 3.200 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Diese Löschwassermenge wird durch einen Löschwasserteich im Norden des Plangebietes vorgehalten.



9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale vorhanden, die auf der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen wurden.

Zu dem wurde der gesamte Geltungsbereich durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als Fläche gekennzeichnet, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch den Vorhabenträger der im Geltungsbereich geplanten Baumaßnahmen sicherzustellen. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu.

Im Rahmen einer Voruntersuchung ist die zu versiegelnde Fläche auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen zu prüfen. Lage, Zustand und Qualität sowie exakte Ausdehnung der Bodendenkmale sind festzustellen. Die Untersuchungen sind von qualifizierten Fachkräften des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. unter deren Aufsicht vorzunehmen.

Im Ergebnis der o.g. Sondagen und bei Auffinden von Bodendenkmalen erfolgt durch das Landesamt eine konkrete Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens. Zwischen der Investorin und dem Landesamt werden etwaig notwendige Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen abgestimmt und vertraglich vereinbart.



10. Hinweise zur Bauausführung

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVBl. M-V S. 634) sind zu beachten.

11. Kostenübersicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Gemeinde Ummanz gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Zugleich wird der Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Absatz 1 BauGB vorbereitet. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Ummanz damit nicht vorhersehbar.



12. Verfahren

Verfahrensvermerke

Die Aufführung der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde auf die zwingend erforderlichen Angaben begrenzt. „Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben vor, dass z. B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung oder Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden.“³

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

Verfahrensantrag

Mit Antrag vom hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Ummanz gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die Gemeinde Ummanz stimmte diesem Antrag zu.

Aufstellungsbeschluss

Am 03.06.2009 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ gefasst; der Beschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.10.2009 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 30.11.2009 und 16.01.2012 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.10.2009 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 04.12.2012 äußerten sich Träger zum Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in Form einer Auslegung statt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

³ MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Juni 2006



Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2011 wurde festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der aktuellen Fassung fortgeführt wird. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 28.11.2011 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2011 wurde vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an den öffentlichen Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Bis zum 23.01.2012 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Amtsverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.12.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2011 aufgefordert. Bis zum 31.01.2012 gingen 15 Behördenstimmungen bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 13.02.2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 02/2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch Veröffentlichung mittels Aushang an den Bekanntmachungstafeln in Kraft getreten.

