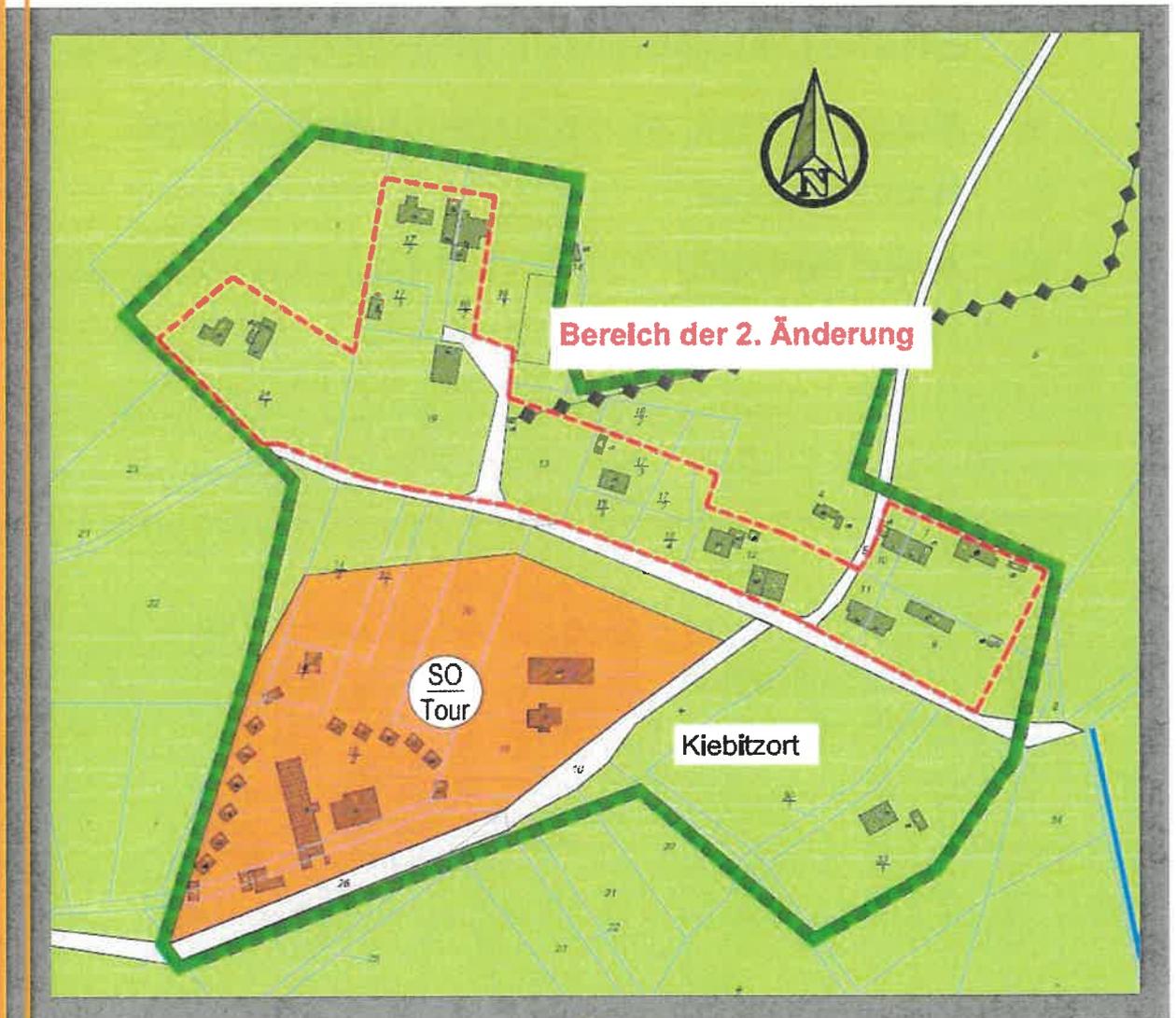


Gemeinde Ummanz
2. Änderung des
Flächennutzungsplans



Begründung
September 2018



-2. Ausfertigung -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	12
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	44
5.	FLÄCHENBILANZ	47
6.	UMWELTBERICHT	als gesondert Teil der Begründung

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Für die bewohnte Ortslage Lieschow soll die 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz in ihrer Sitzung am 29.06.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die tatsächliche Art der Nutzung zeigt jedoch auf, dass sich durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen und eines Pensionsbetriebes in den zurück liegenden Jahren der Charakter einer gewachsenen und organischen Siedlungsstruktur eingestellt hat.

Neben der Sicherung des baulichen Bestands gilt es als primäres Planungsziel, dass vorhandene Baulücken für die Ansiedlung von weiteren Wohnnutzungen bebaut werden dürfen. Der Ortsteil Lieschow/Kiebitzort soll damit in seiner Struktur gefestigt werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 08 „Wohngebiet Kiebitzort“.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, weil die Aufstellung vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden ist und auch die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB vor Inkraft-Treten dieser Novelle durchgeführt wurden.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

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, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich ist den vollständig erschlossenen Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes der Gemeinde Ummanz zuzuordnen. Der Gebietscharakter wird durch neun eingeschossige Hauptgebäude als Einfamilien- oder Doppelhäuser und den zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen geprägt. Weitläufige Grundstücke mit Obst- und Siedlungsgehölzen sowie gepflegte Grünflächen runden das Bild eines dörflichen Siedlungsbereiches ab.

Die Gemeinde Ummanz vertritt die Auffassung, dass im vorliegenden Einzelfall die oben beschriebene Ansammlung von Wohnhäusern ein faktisches Wohngebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3, 4 BauNVO darstellt und damit auch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bilden kann.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist eine solche Bebauung, die, wenn sie aufgrund eines Bebauungsplanes entstanden wäre, bei einheitlicher Gebietsstruktur auch Baugebiet i. S. d. BauGB und der BauNVO wäre (Entscheidung des BVerwG vom 17. Februar 1984 - 4 C 55.81, DÖV 1984, 855 = BRS 42 Nr. 94). Damit sind vor allem die sog. faktischen Baugebiete i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB angesprochen.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urt. vom 6. November 1968 - IV C 2.66, BVerwGE 31, 20, 21). Hierbei kommt es nur auf die äußerlich erkennbaren, also mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse an (vgl. BVerwG, Urt. vom 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98, BRS 60 Nr. 81).

Die bauplanungsrechtliche Zuordnung des Siedlungsbereiches Kiebitzort zu einem faktischen Wohngebiet mit Innenbereichsqualität schließt die nachfolgend hervorgehobenen Kriterien ein:

Eine **organische Siedlungsstruktur** liegt vor, wenn eine Vielzahl von Gebäuden auf nebeneinander liegenden Grundstücken gleichmäßig einen eng begrenzten Bereich auffüllen. Innerhalb des Ortsteils Kiebitzort sind neun Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sowie die dazu gehörigen Nebengebäude in einem eng begrenzten Bereich vorhanden. Eine derartige Anordnung stellt sich, bezogen auf das Hoheitsgebiet der Gemeinde Ummanz, nicht als zusammenhang- oder regellose Streubebauung dar, sondern ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Das damit ein gewisses **Gewicht für die Annahme eines Ortsteils** vorliegt, ist unübersehbar.

Laut Rechtsprechung fällt unter den Begriff der Bebauung i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen **Bebauung maßstabbildend** sind. Prinzipiell zählen hierzu nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Die vorliegende Hauptnutzung des Wohnens dient zweifelsfrei dem ständigen Aufenthalt von Menschen.

Die zu berücksichtigenden Bestandsgebäude entsprechen mit Grundflächen zwischen 100 m² und 270 m² den für Wohngebiete **adäquaten Hausgrößen** und sind darüber hinaus **homogen verteilt**.

Letztlich ist noch festzustellen, dass die **ausreichende** mediale und verkehrliche **Erschließung** des Ortsteils Kiebitzort seit vielen Jahren vorhanden ist.

Zusammenfassend qualifiziert sich der Planungsraum als eigenständiger Siedlungskörper durch

- organische Siedlungsstruktur
- erforderliches Gewicht für die Annahme eines Ortsteiles
- homogene Nutzungsverteilung
- maßstabbildende Bestandsbebauung
- gebietsadäquate Hausgrößen
- ausreichende Erschließung

zu einem faktischen Wohngebiet mit Innenbereichsqualität.

Darüber hinaus liegen der Gemeinde Ummanz bereits konkrete Investitionsabsichten für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der im Planungsraum bestehenden Baulücken vor.

Insgesamt sieht die Gemeinde Ummanz innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Abdeckung ihres Eigenbedarfs einen Entwicklungsspielraum für bis zu vier neue Wohneinheiten.

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung für die Planungsregion Vorpommern ausgehend von 2002 bis zum Jahr 2020 mit knapp 20 % rückläufig zu erwarten ist, lässt sich ein **Eigenbedarf für die Gemeinde Ummanz** begründen.

Grundsätzlich ist auch in der Gemeinde Ummanz ein Bevölkerungsschwund zu prognostizieren. Dieser wird vermutlich mit etwa 22 % sogar über dem Regionsdurchschnitt liegen. Ein sehr großer Anteil dieses Bevölkerungsrückgangs resultiert aus einem starken Geburtendefizit im Vernehmen mit dem Hereinwachsen der bevölkerungsstarken Nachkriegsgeneration in das Rentenalter.

Für den Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde sind jedoch im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung andere Faktoren maßgebend.

Im Gemeindegebiet resultiert ein grundsätzlicher Bedarf aus der schleichenden Umnutzung von Wohngebäuden zu Ferienhäusern. Ein weiterer allgemeiner Trend ist der stetig wachsende Bedarf an Altersruhesitzen. Jedoch liegen der Gemeinde Ummanz dazu keine konkreten Erhebungen vor.

Durch das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern wurden jedoch Erhebungen zur Anzahl der Personen je Wohneinheit, zum Anteil der Leerstände sowie zum Verhältnis von Wohneinheit zur Wohnfläche und der jeweiligen Personenanzahl je Wohneinheit (WE) ermittelt:

	Erhebungsjahr 1998	Erhebungsjahr 2010	Änderung in %
Personen je WE insges.	2,3	1,9	-17,4
Leerstand in %	21,0	16,2	-22,9
Anteil mit 1 WE in %	28,9	32,0	+10,7
Wohnfläche je 1 WE in m ²	100,8	111,1	+10,2
Personen je 1 WE	2,7	2,3	-14,8
Anteil mit 2 WE in %	9,3	10,5	+12,9
Wohnfläche je 2 WE in m ²	76,6	91,0	+18,8
Personen je 2 WE	2,2	2,0	-9,1
Einwohner Ummanz	711	623	-12,4
WE Gemeinde Ummanz	309	327	+5,8

Statistisch betrachtet, besteht trotz sinkender Einwohnerzahlen jährlich ein Wohneinheitenbedarf von rund 0,5 % bzw. von 1,5 WE. Dieser Begründet sich zusammengefasst aus dem Ersatzbedarf für Abgänge von Altbauten, dem steigenden Wohnflächenkonsum und der Haushaltsnachfrage

Berücksichtigt man die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Baulücken des gesamten Gemeindegebietes, so stehen in den Ortsteilen Unrow (1), Lübvitz (2), Waase (1), Groß Kubitz (1), Alt Mursewiek (3) und Mursewiek (1) theoretisch neun Baugrundstücke zur Verfügung. Jedoch können eigentumsrechtliche Vorbehalte in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt werden. Faktisch lässt sich aus diesem Grund immer nur ein gewisser Anteil für die Neuerrichtung von Wohngebäuden nutzen, so dass der Zubaubedarf an Wohneinheiten für nur wenige Jahre abgedeckt ist.

Für den in Rede stehenden Planungsraum in Kiebitzort liegen der Gemeinde konkrete Investitionsabsichten für zwei der vier geplanten Baugrundstücke vor.

Mit der vorgesehen Ausweisung von Wohnbauflächen für den Ortsteil Kiebitzort kann zumindest anteilig der Wohnbaubedarf der der Gemeinde Ummanz gedeckt werden.

Dabei steht mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Sicherung und bauliche Verdichtung des Bestandes im Vordergrund. Dies entspricht generell den landesplanerischen Vorgaben, denn die vorgesehene Siedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am Eigenbedarf der Gemeinde Ummanz.

Mit der Planung werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden darüber hinaus ausschließlich bereits erschlossene Standortreserven gesichert und baulich verdichtet.

Die **Festlegungskarte des RREP VP** weist den Geltungsbereich als *Tourismusentwicklungsraum* aus. Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Das RREP VP führt dazu aus, dass der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden soll (**Programmsatz 3.1.3 (6) RREP VP**).

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen (**Programmsatz 3.1.3 (8) RREP VP**).

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zudem innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft*.

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. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (**Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP**).

Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur erfüllt der Geltungsbereich selbst jedoch keine Bedeutung mehr für die produzierende Landwirtschaft. Insofern findet mit der Planung kein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche statt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Änderungsbezirks auch in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird. Landwirtschaftliche Belange werden aus diesem Grund nicht berührt.

Auch die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Der Planungsraum liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Küstenschutz* innerhalb welcher für alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen sind (**Programmsatz 5.3 (2) RREP VP**). Diese Gebiete können, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet sein.

Zusammenfassend erscheinen die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz verfolgten Planungsziele nicht im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu stehen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Ummanz die städtebauliche Festigung der gewachsenen Siedlungsstruktur des bewohnten Ortsteils Lieschow/Kiebitzort. Hierzu sollen im Rahmen der Planung Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich somit aus der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich. In diesem Zusammenhang soll einerseits der vorhandene bauliche Bestand gesichert werden. Gleichzeitig soll aber auch zukünftig eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden.

Der dörfliche Charakter mit großzügigen Grundstücksgrößen ist zu erhalten. Der Entwicklung in Richtung Ferienhausgebiet soll entgegengewirkt werden.

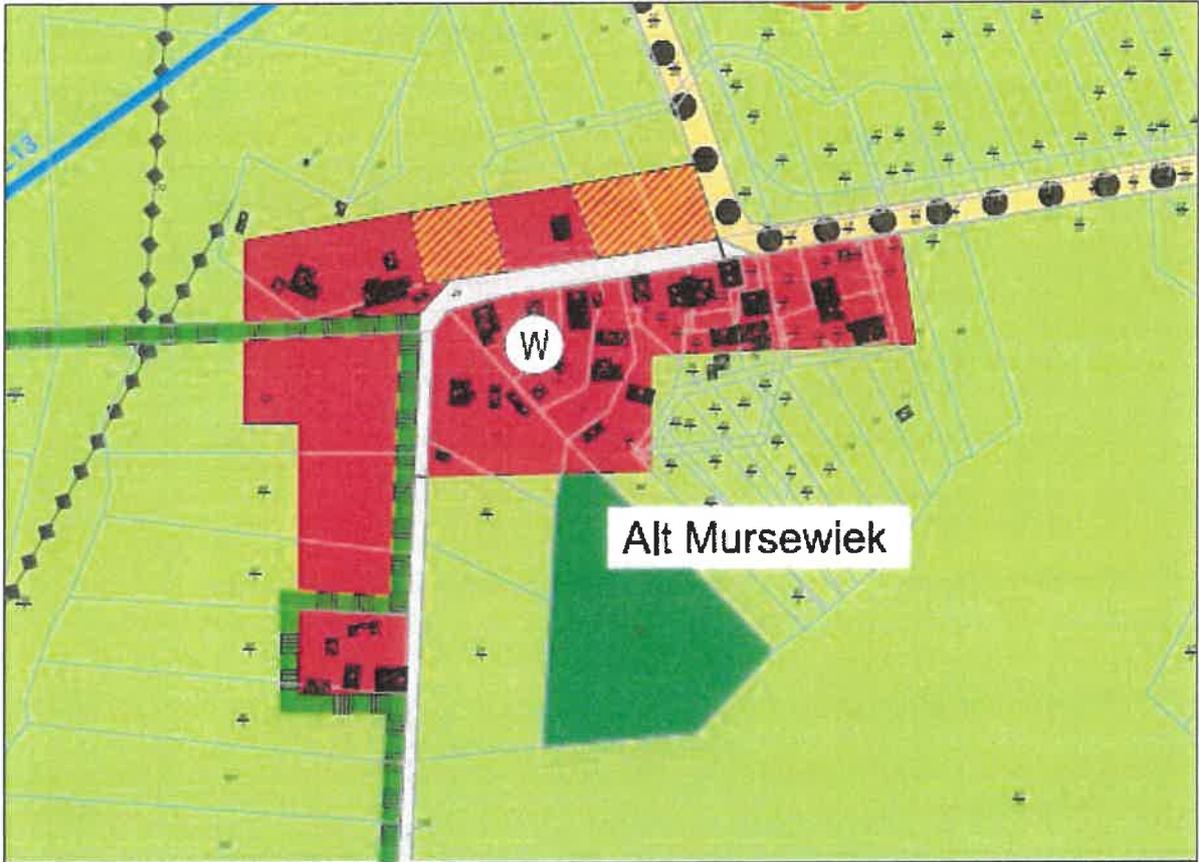
Die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft soll entsprechend der tatsächlichen Art der Nutzung der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet weichen, weil die Belange der Landwirtschaft mit der 2. Änderung des FNP nicht wesentlich berührt werden.

Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale der Gemeinde Ummanz

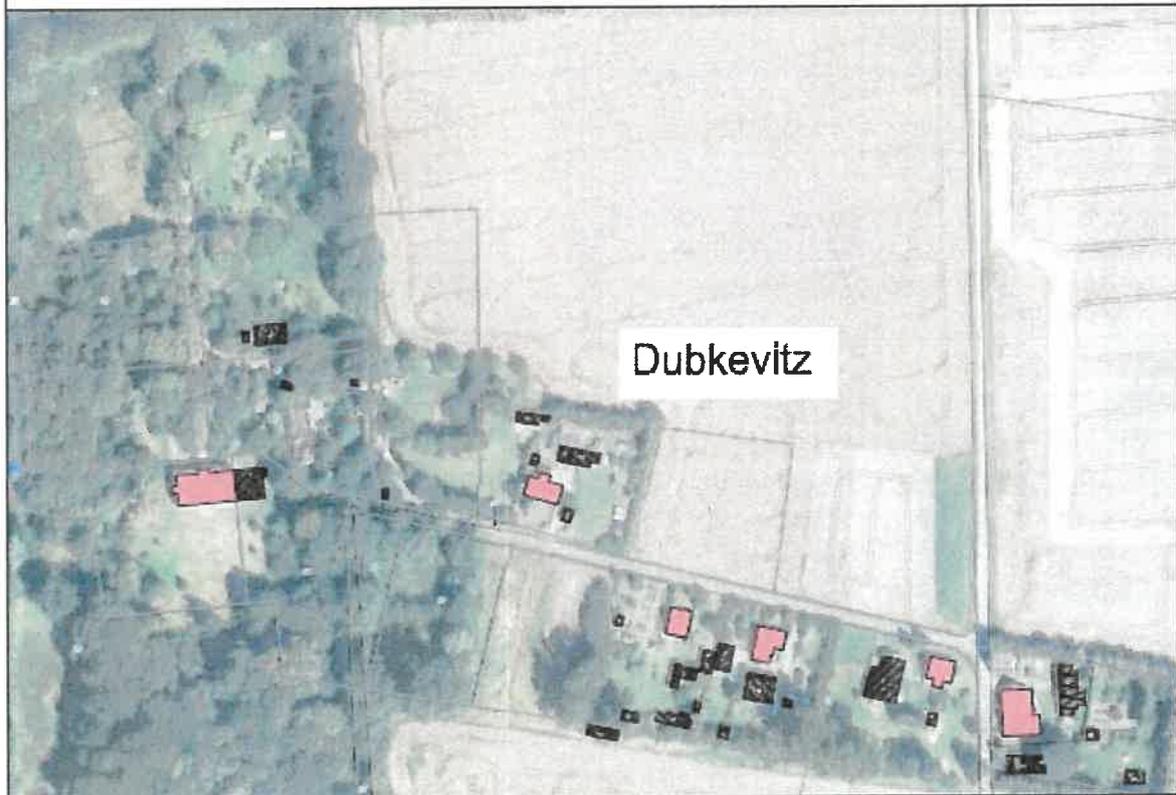
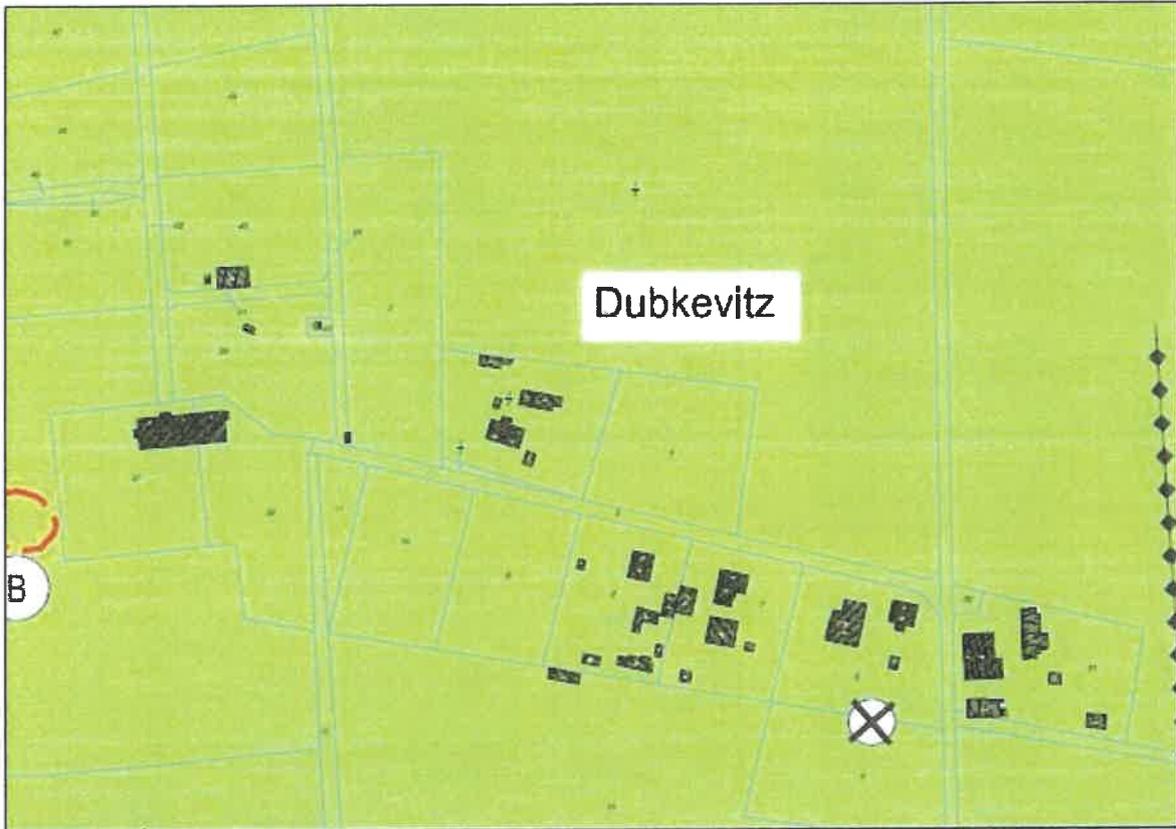
Eine besondere Herausforderung der Gemeinde Ummanz besteht in den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Diese zeichnen sich durch viele kleinere Siedlungsbereiche außerhalb des Gemeindehauptortes aus. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Um auch in Zukunft eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, wird die Ausweisung und Sicherung von Siedlungsbereichen an Hand von städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu priorisiert.

Entsprechend wird das planerische Konzept der 2. Änderung des Flächennutzungsplans um eine tabellarische Übersicht zu der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung und den Wohnbauflächenpotenzialen in Abhängigkeit örtlicher Besonderheiten und infrastruktureller Voraussetzungen des Gemeindegebietes zu vervollständigen.

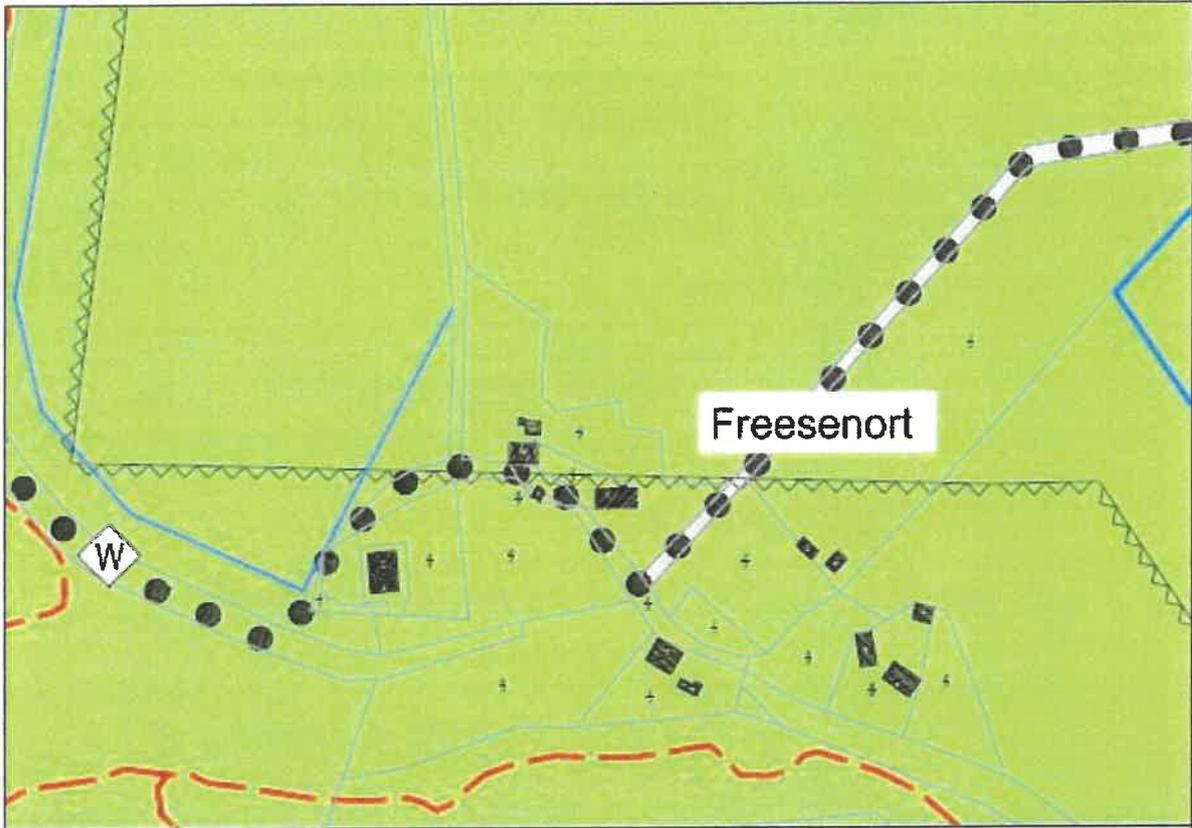
Dazu beinhaltet der für die 15 untersuchten Ortslagen anzuwendende Kriterienkatalog unter anderem folgende Punkte: *Restriktionen durch Schutzgebiete, Überflutungsgefährdung, vorhandene Infrastruktur und Erschließung, Anteil touristischer Entwicklungspotenziale, weitere Potenziale der möglichen Siedlungsentwicklung.*



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	gegeben	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein, Lage außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten	3
3	freies Flächenpotenzial	drei Bauplätze im Norden ohne Planerfordernis	3
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben, FNP stellt W dar	3
5	Überflutungsgefahr	hoch, Höhenlage zwischen 1-2 m ü. HN	1
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	gering	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Alt Mursewiek:			22



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Landschaftsschutzgebiet	2
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage zwischen 5-8 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch	0
7	Bodenschutz	Intensivnutzung Landwirtschaft im Nordosten	0
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Dubkevizt:			8

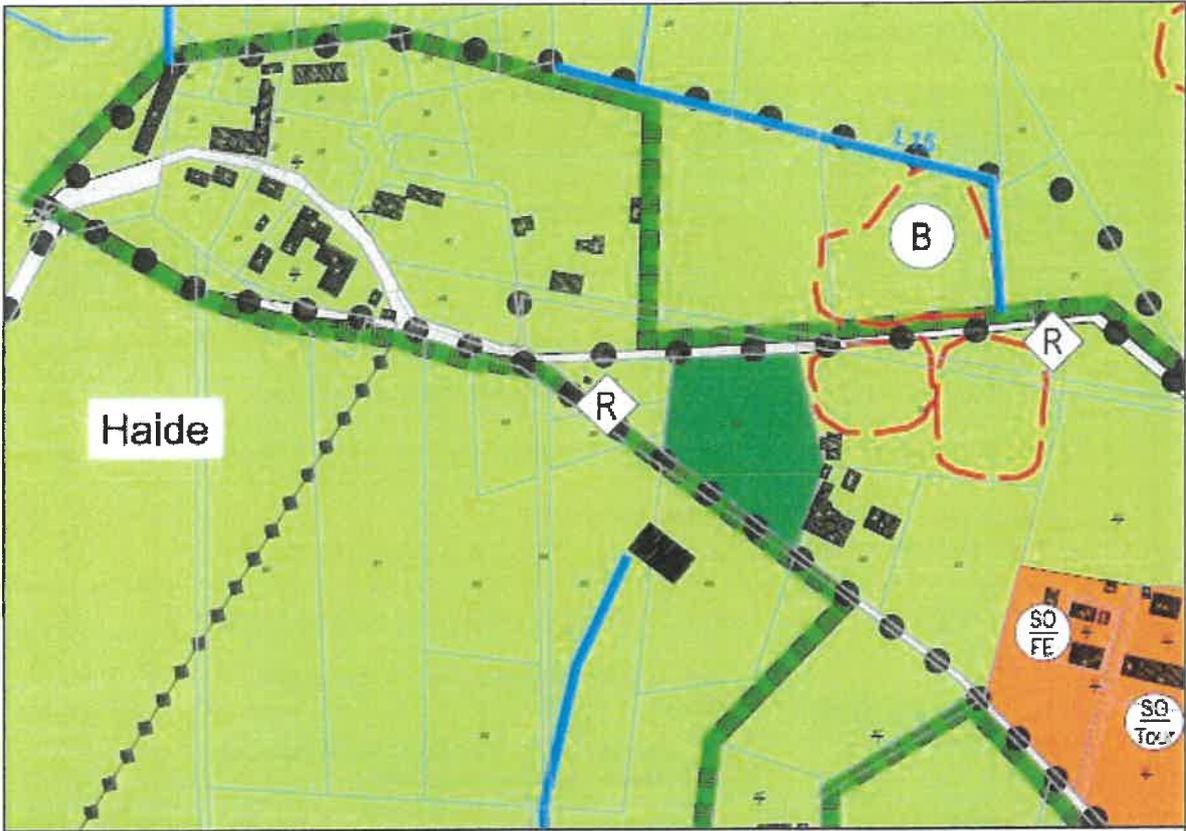


	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Landschaftsschutzgebiet, FFH, Nationalpark	0
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	mittel, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	gering	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	2
Freesenort:			10

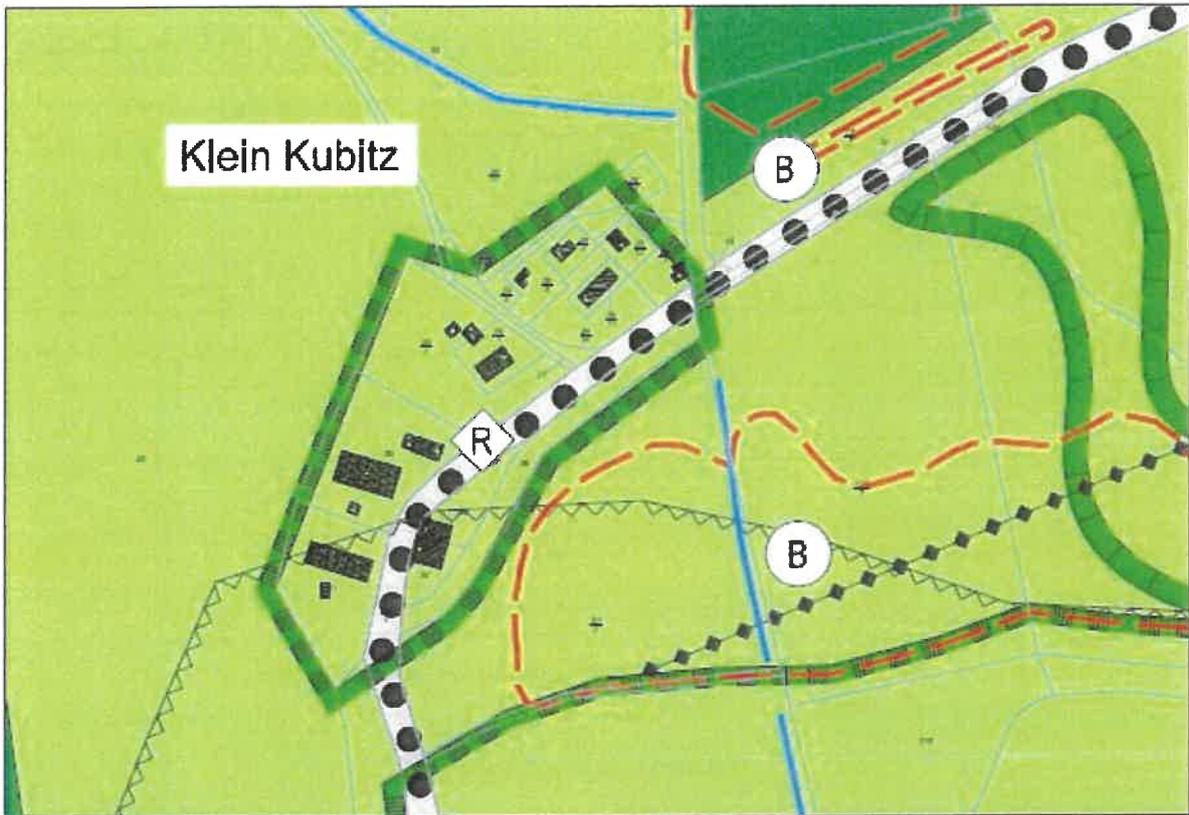


	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	gegeben	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein, Lage außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten	3
3	freies Flächenpotenzial	ein Bauplatz	1
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben, FNP stellt W dar	3
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage zwischen 4-5 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	gering	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Groß Kubitz:			22*

*Schutzanspruch der bestehenden Tierhaltungsanlage im Süden gilt als Ausschlusskriterium für weitere Wohnbauflächenentwicklung



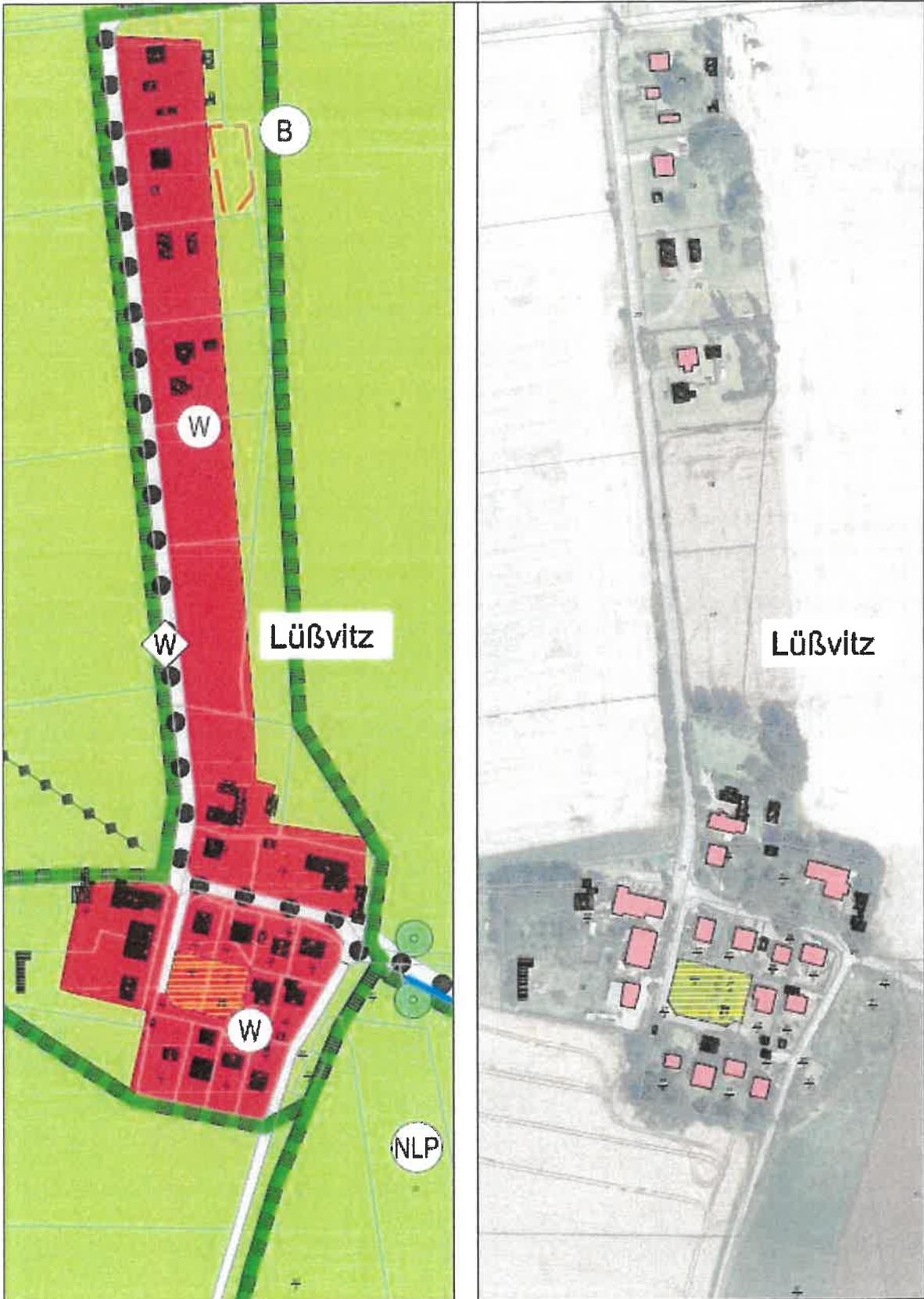
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage zwischen 3-5 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch, vergleiche: B-Plan Nr. 10 „Ferienhausgebiet Haide“	0
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Haide:			12



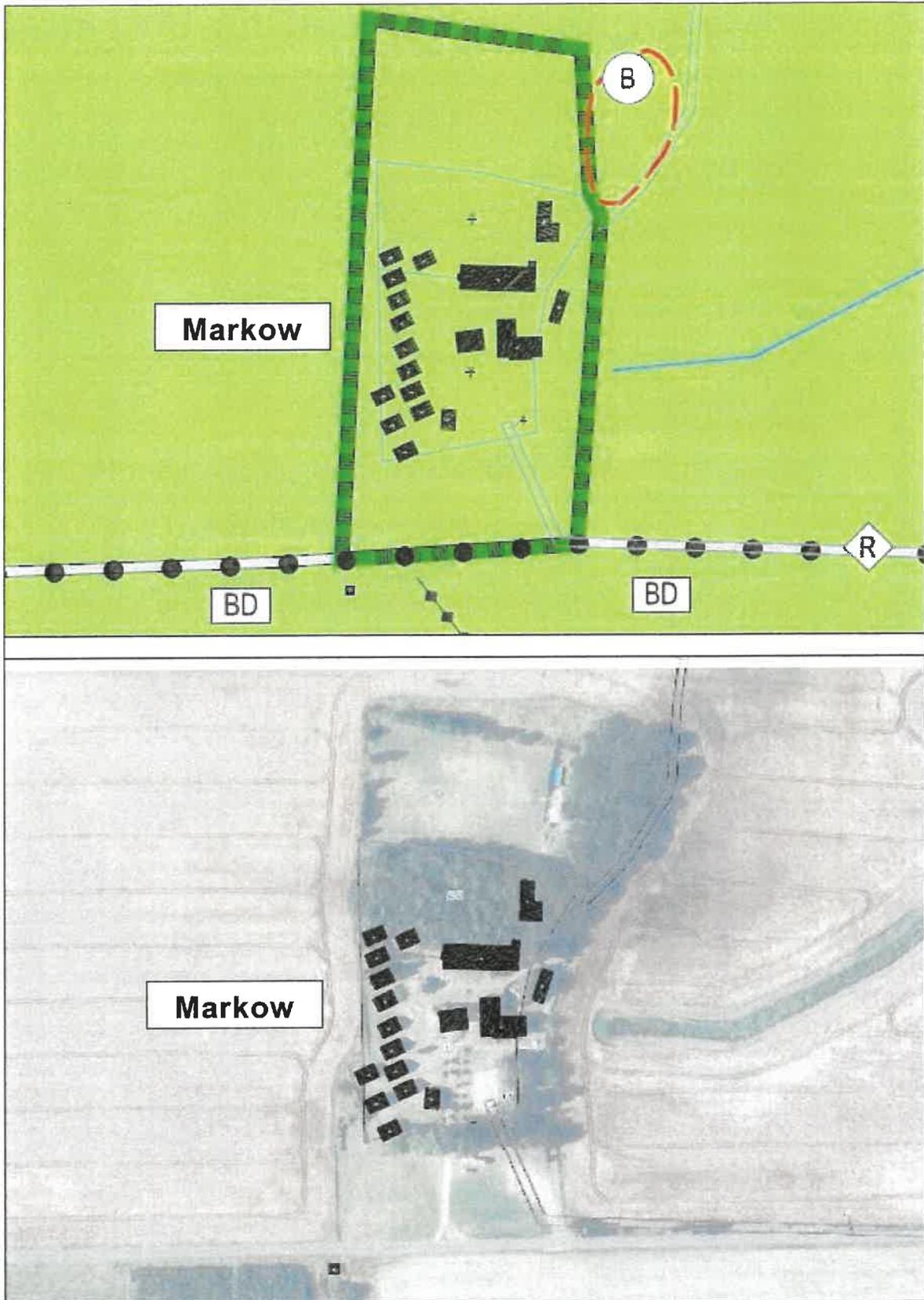
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nicht vorhanden	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Klein Kubitz:			14



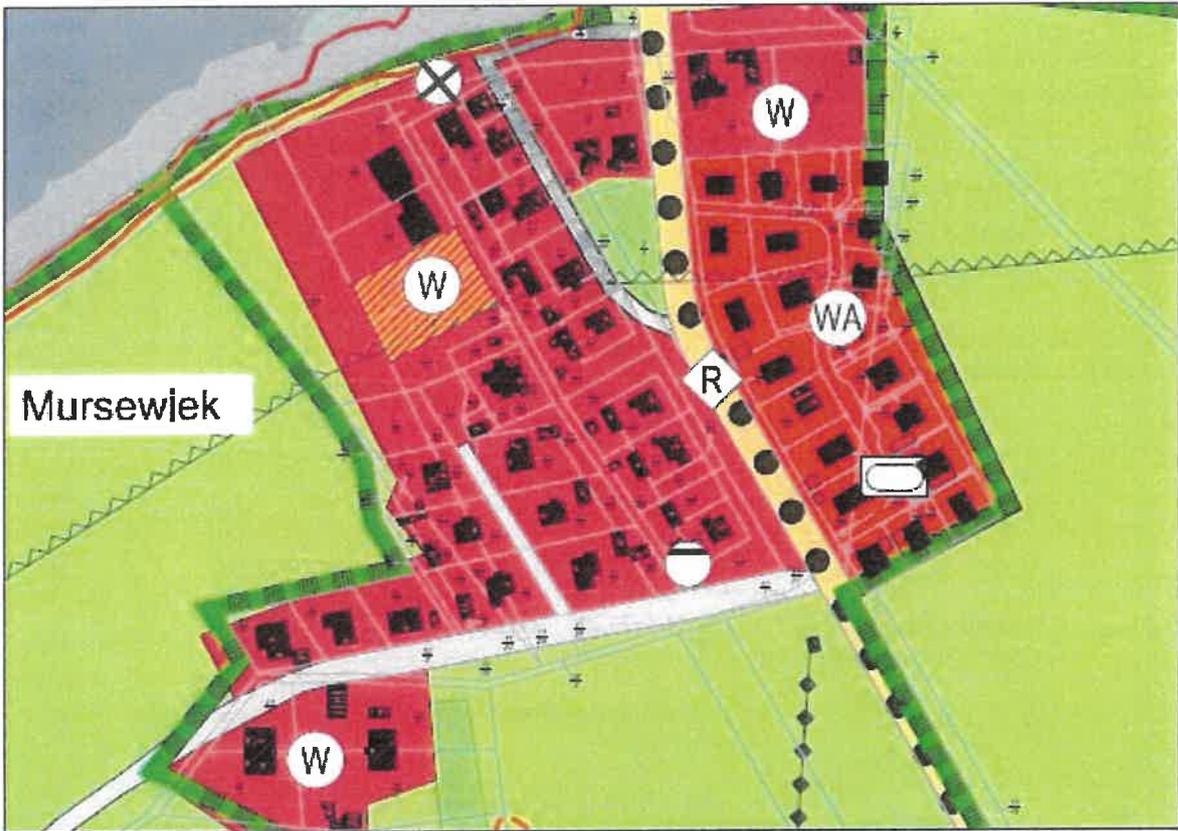
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, Außenbereich mit hinreichendes städtebauliches Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	2
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	Ja, vier Bauplätze können entwickelt werden	3
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nicht vorhanden	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Lieschow Kiebitzort:			19



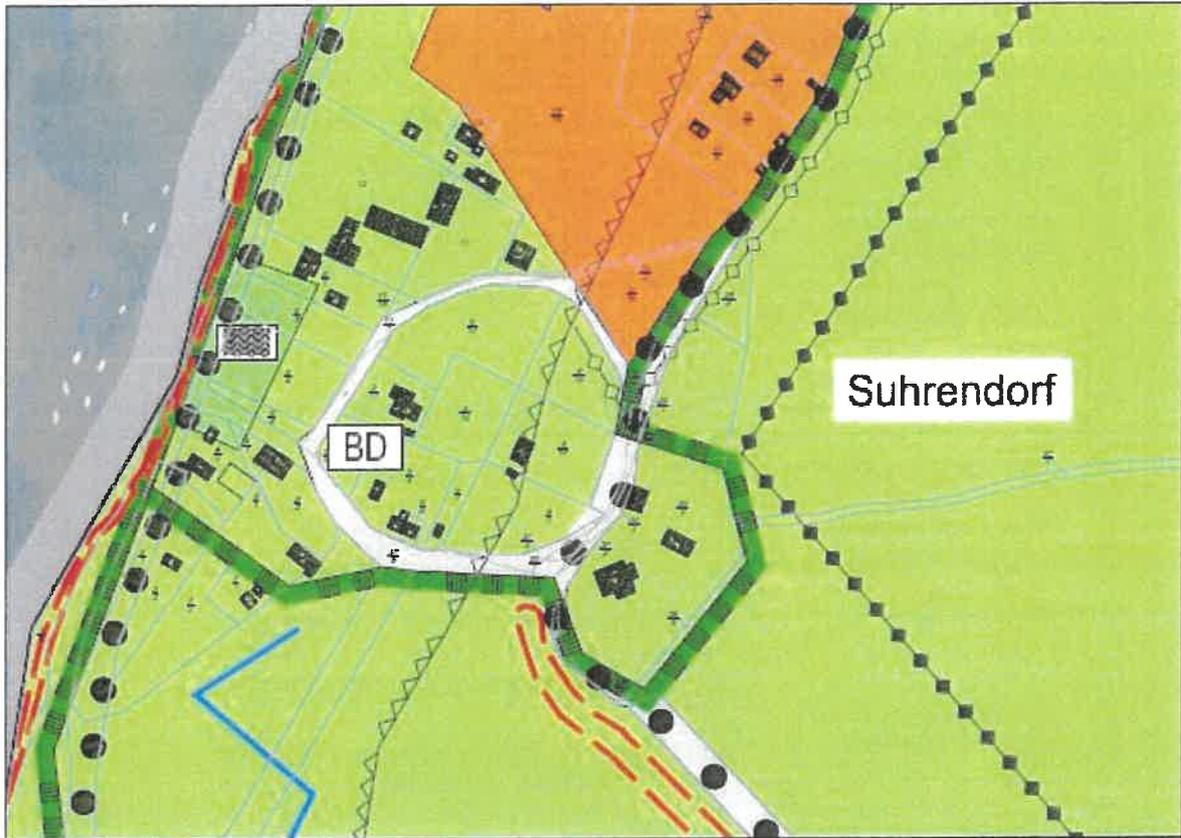
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	Ja, vier Bauplätze können entwickelt werden	3
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	sind teilweise gegeben, Darstellung im FNP als W, es ist eine Ergänzungssatzung erforderlich	2
5	Überflutungsgefahr	besteht bedingt, Höhenlage 3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nicht vorhanden	3
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft teilweise vorhanden	1
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Lüßvitz:			20



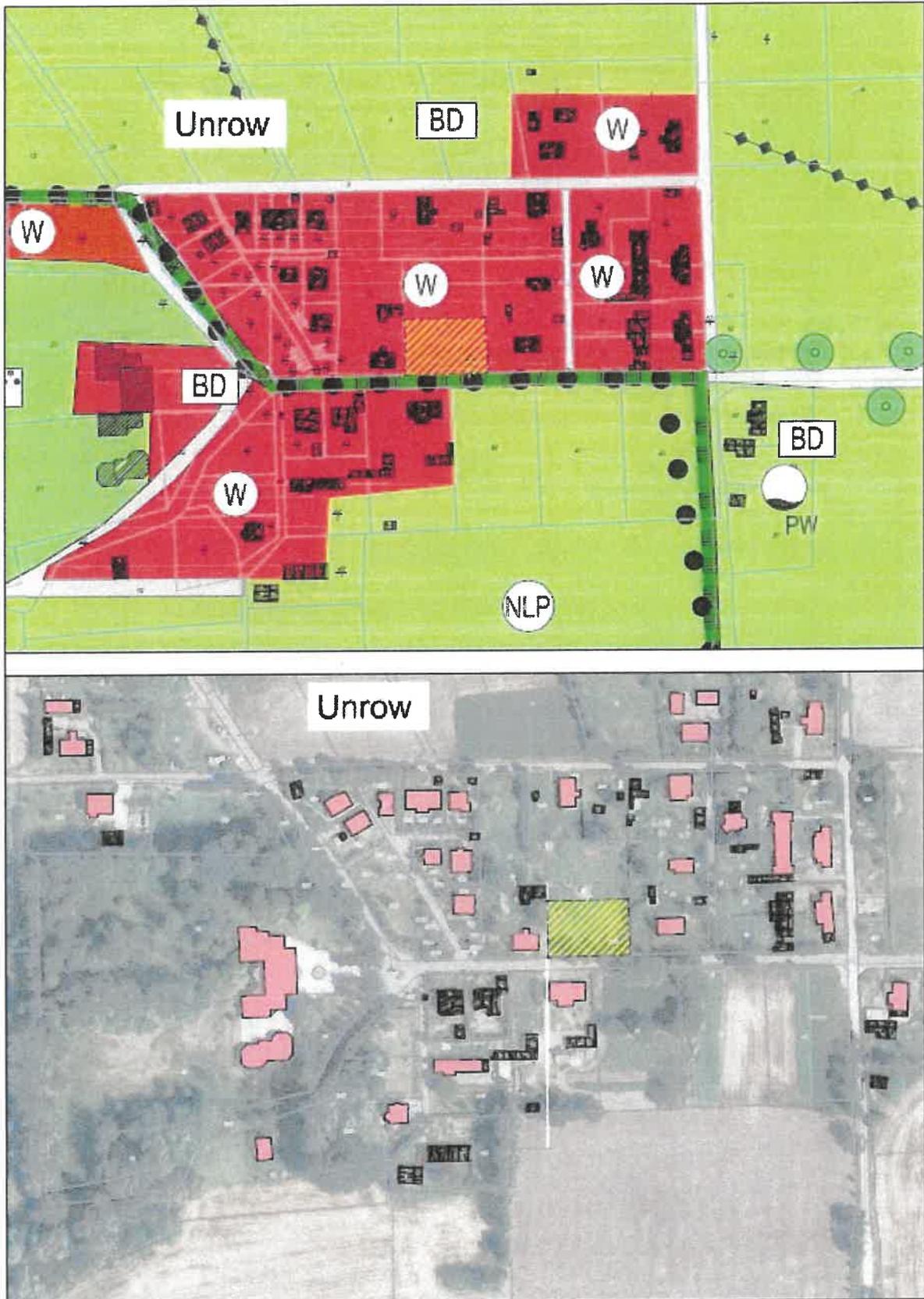
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage zwischen 3-5 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch	0
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist teilweise vorhanden	2
Markow:			11



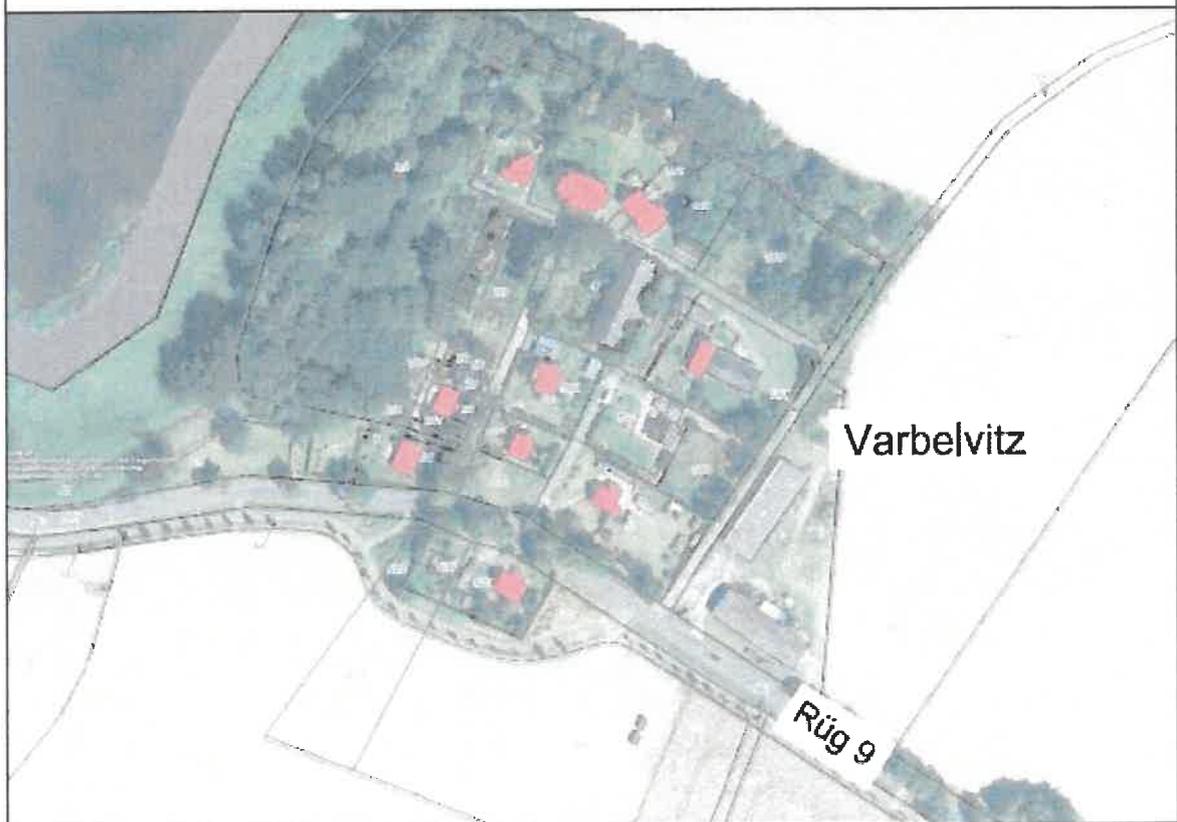
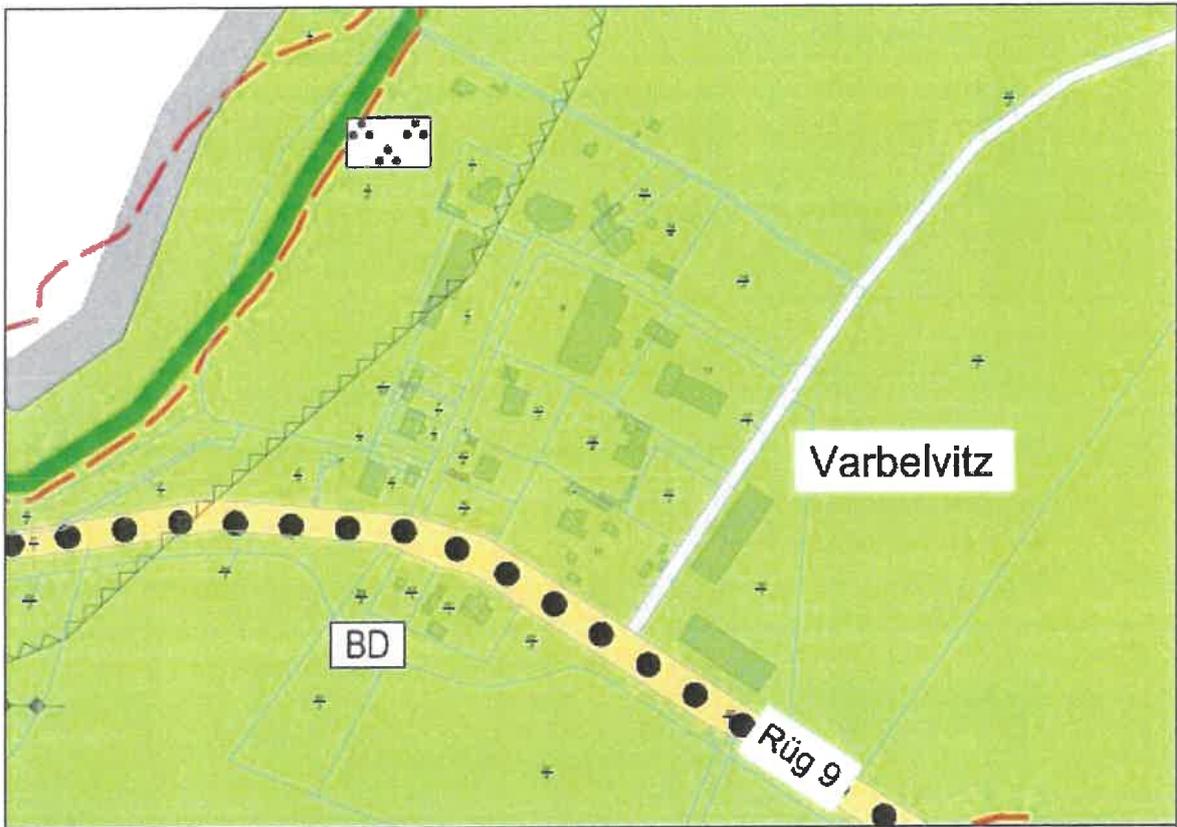
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	Ja, ein Bauplatz Für weitere Bauplätze besteht Planerfordernis	2
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	teilweise gegeben, Darstellung im FNP als W,	3
5	Überflutungsgefahr	besteht bedingt, Höhenlage 3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	Sind vorhanden, östlich vorhandene Gebäude werden als Ferienhäuser genutzt	1
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft nicht vorhanden	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Mursewiek:			20



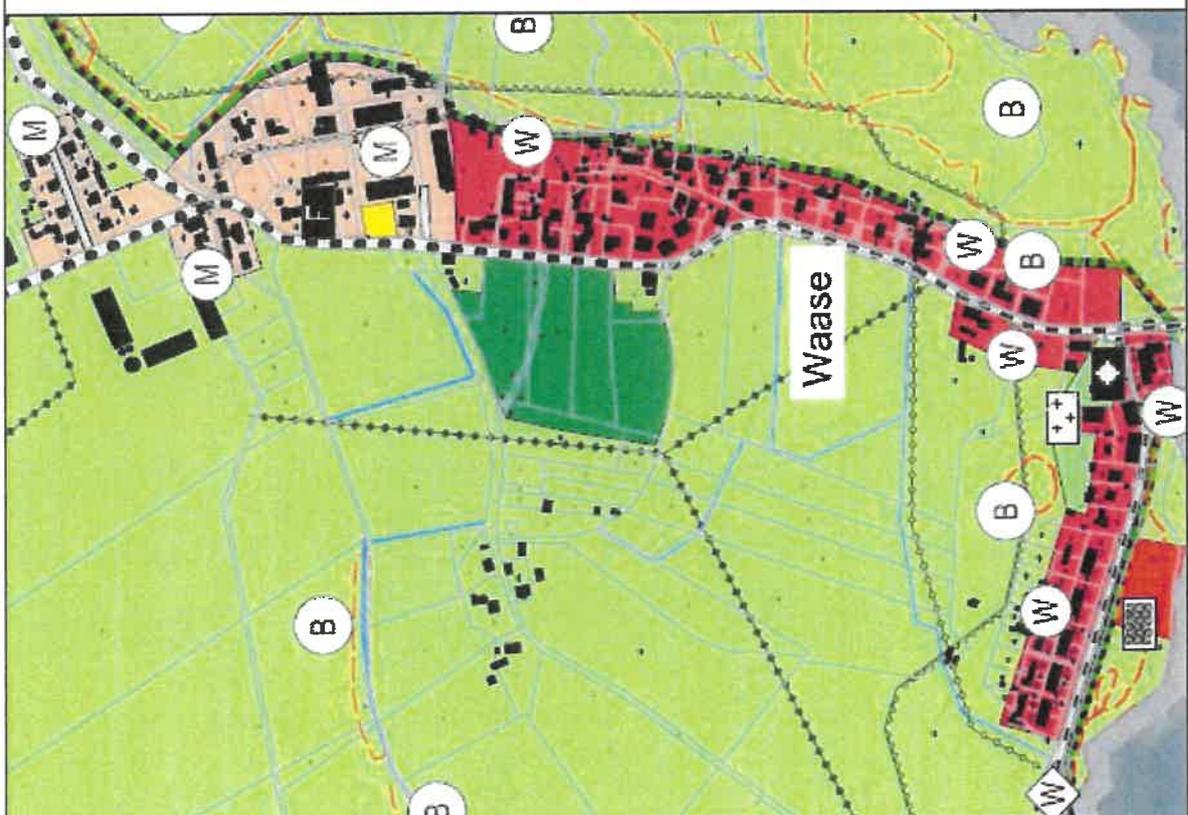
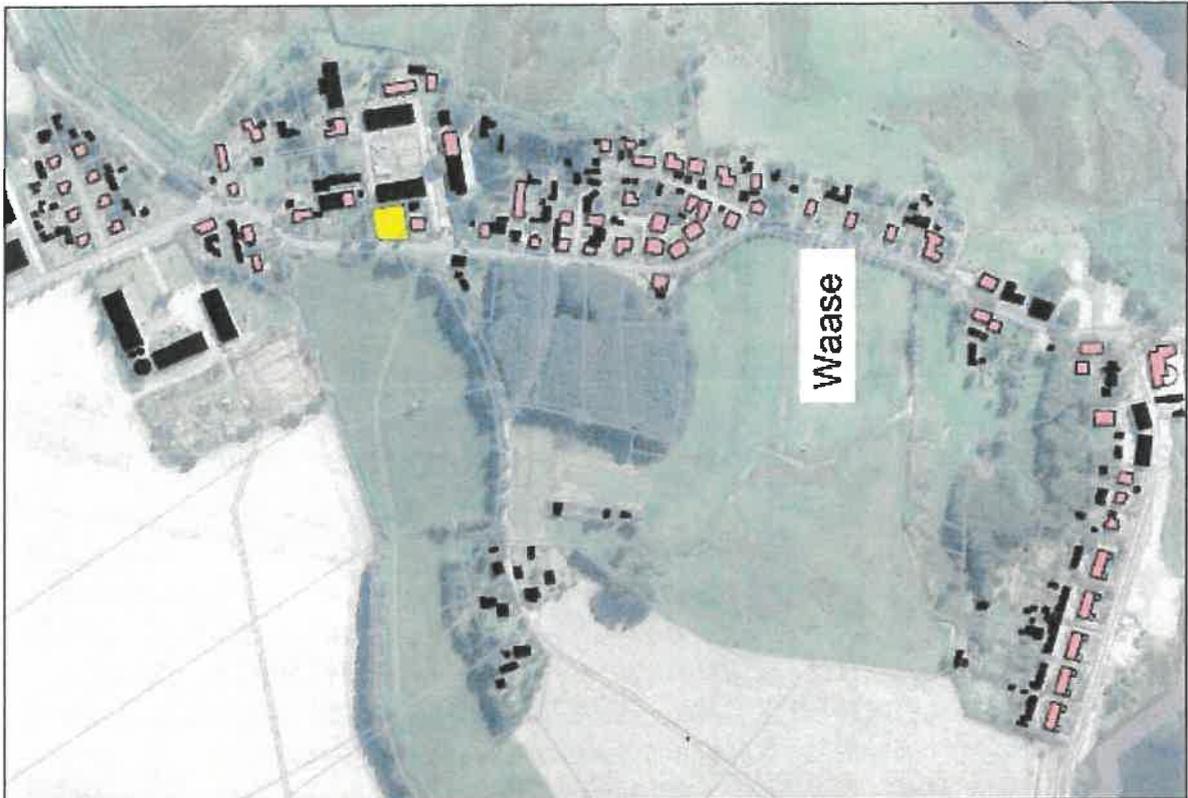
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, Außenbereich mit hinreichendem städtebaulichem Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	2
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	Ja, Vorprägung durch Campingplatz	1
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Suhrendorf:			14



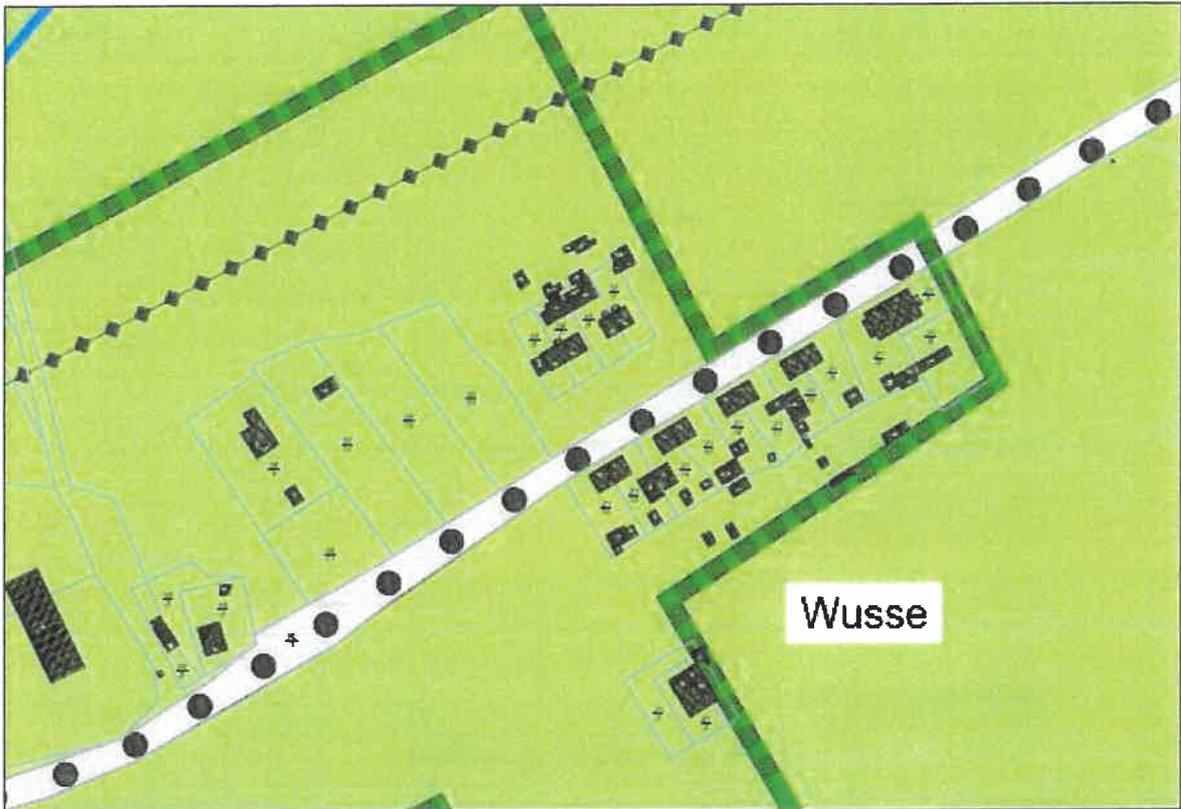
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	teilweise Landschaftsschutzgebiet und Nationalpark	2
3	freies Flächenpotenzial	Ja, ein Bauplatz Für weitere Bauplätze besteht Planerfordernis	2
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	teilweise gegeben, Darstellung im FNP als W,	3
5	Überflutungsgefahr	besteht nicht, Höhenlage 8-10 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nicht vorhanden	3
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft ist teilweise vorhanden	2
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Unrow:			21



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, Außenbereich mit hinreichendem städtebaulichem Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	2
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nein	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Varbelvitz:			13



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und Hauptort der Gemeinde	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	2
3	freies Flächenpotenzial	Ja, ein Bauplatz Für weitere Bauplätze besteht Planerfordernis im Rahmen der Innenentwicklung	3
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben, Darstellung im FNP als W und M	3
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage 0-2 m ü. HN	1
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	bedingt vorhanden	2
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft ist nicht vorhanden	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Waase:			20



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, Außenbereich mit hinreichendem städtebaulichem Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	2
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	ja, ca. vier Bauplätze mit Planerfordernis	1
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nein	3
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Varbelvitz:			17

Zusammenfassung:

Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung erfordert verbindliche Regelungen durch Bebauungspläne oder Satzungen in den Ortslagen Unrow, Lüßvitz, Lieschow Kiebitzort, und Waase.

Für **Unrow** besteht die Möglichkeit der Schaffung von bis zu vier Bauplätzen im Norden der Ortslage. Hierzu wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

In **Lüßvitz** lässt sich der bestehende Innenbereich durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen um bis zu drei Bauplätze ergänzen.

In **Lieschow Kiebitzort** ist auf die Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 08 „Wohngebiet Kiebitzort“ zu verweisen. Innerhalb des Ortsteils Kiebitzort sind neun Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sowie die dazu gehörigen Nebengebäude in einem eng begrenzten Bereich vorhanden. Eine derartige Anordnung stellt sich, bezogen auf das Hoheitsgebiet der Gemeinde Ummanz, nicht als zusammenhang- oder regellose Streubebauung dar, sondern ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Das damit ein gewisses Gewicht für die Annahme eines Ortsteils vorliegt, ist unübersehbar. Vorhandene Baulücken ermöglichen bis zu vier Wohnbauplätze. Es ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes WR geplant.

Im **Gemeindehauptort Waase** sollen bestehende Innenbereichspotenziale nicht nur für die klassische Wohnnutzung, sondern vorwiegend für altersgerechtes oder betreutes Wohnen und zusätzliche touristische Potenziale genutzt werden. Für die Entwicklung des alten Gutshofes Waase hat die Gemeinde bisher jedoch kein verbindliches Konzept festgelegt.

Für **Wusse** bestehen trotz der Entwicklungsoptionen bisher keine konkreten Investitionsabsichten.

In **Alt Mursewiek** können drei Bauplätze ohne weiteren Planungsaufwand bebaut werden.

Die verbleibenden Ortsteile sind aufgrund des geringen städtebaulichen Gewichtes oder den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der untersuchten Kriterien derzeit nicht für die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde vorgesehen.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

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

Betroffen ist ein etwa 1,5 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Diese Nutzung ist derzeit weder prägend vorhanden, noch wird sie sich in näherer Zukunft einstellen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bewohnten Ortslage Lieschow.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um die Darstellungen des Flächennutzungsplans den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die reelle Flächenentwicklung soll im Rahmen dieser Planung berücksichtigt werden. Somit stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz eine Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans lässt damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit Bebauungsplans Nr. 08 „Wohngebiet Kiebitzort“.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen des im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplans detailliert geprüft. Die Ergebnisse werden nachrichtlich in den Umweltbericht der 2. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Infrastruktur

Für die Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB eine zentrale Abwässerbeseitigung (hier Schmutzwasser) nicht vorgesehen.

Trinkwasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Versorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Wasserversorgung über die örtlichen Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist an dortiger Stelle nicht möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Ortsteil Lieschow erfolgt mittels Grundstücksabwasseranlagen gem. § 2 Nr. 4 Grundstücksabwasseranlagensatzung des ZWAR. Grundstücksabwasseranlagen sind nach § 3 Nr. 1 Grundstücksabwasseranlagensatzung anzulegen, wenn häusliches Schmutzwasser und Fäkalschlamm auf dem Grundstück anfällt und ein Anschluss an eine leitungsgebundene Anlage nicht möglich ist. Eine leitungsgebundene Erschließung des Ortsteils ist nicht vorgesehen. Ein Rechtsanspruch gegen den ZWAR auf Herstellung öffentlicher Abwasseranlagen in förmlich festgesetzten Bebauungsplangebieten besteht gem. § 12 S. 1 Abwasseranschlusssatzung nicht.

Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR betreibt und unterhält dort keine öffentlichen Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht 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.

Breitbandnetz

Der Bau eines passiven Breitbandnetzes im Ortsbereich ist Bestandteil der Maßnahmen zum 1. Förderaufruf.

Risikobereich Hochwasser

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in einem Gebiet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Die vorhandenen Landesküstenschutzdeiche Lieschow 1 und Lieschow 2 besitzen ein Höhenniveau von 1,95 m NHN bis 2,10 m NHN. Durch diese Höhe, aber auch die küstennahe Lage und die Kontur der Deiche (z. B. seeseitige Böschungsneigung) ist kein Schutz gegen BHW gegeben und das Gebiet schon bei Eintritt eines geringeren Sturmflutereignisses überflutungsfährtet.

5. Flächenbilanz

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Änderung der Flächenbilanz. Die Größe der Wohnbauflächen erhöht sich um **1,5 ha**. Die quantitative Änderung der Bauflächen und Freiflächen ist der unten stehenden Bilanztabelle zu entnehmen.

Geltungsbereich	Bestand des FNP	Gepl. Veränderung (+/-)
	4.183,00 ha	
1. Siedlungsraum		
Bruttobauflächen	45,99 ha	
Wohnbauflächen/-gebiete	24,11 ha	+ 1,5 ha
Gemischte Bauflächen	5,99 ha	
Gewerbliche Bauflächen	-	
Sonderbauflächen /-gebiete	15,89 ha	
Sonstige Flächen		
Grünflächen	0,76 ha	
2. Freiraum	4.136,08 ha	
Wald	360 ha	
Landwirtschaft	3.776,08 ha	- 1,5 ha

Die Bilanzierungstabelle zeigt, dass sich die Bruttobauflächen/-gebiete in geringfügigem Umfang vergrößern. Demgegenüber verringern sich die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft.

