



## B E G R Ü N D U N G

JANUAR 2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>11</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften	15
6.5 Verkehr	15
6.6 Umweltprüfung	15
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2 Gewässer	17
8.3 Telekommunikation	18
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5 Brandschutz	19
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
<b>10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>20</b>
<b>11. KOSTENÜBERSICHT</b>	<b>21</b>
<b>12. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Region Ummanz im Südwesten von Rügen zieht mit seinem vielfältigen Natur- und Landschaftsbild vor allem Landurlauber in seinen Bann. Mit einer sehr geringen Siedlungsdichte von je einem Einwohner auf 0,15 km<sup>2</sup> findet man hier nur wenig touristische Schwerpunktbereiche.

Dennoch spielt der zurückhaltend entwickelte Tourismus für die Wirtschaft der Gemeinde Ummanz eine wichtige Rolle. Abgeschnitten von den typischen Touristenströmen der Insel Rügen lebt Ummanz von den Gästen, die von der Ruhe, von der Naturnähe und von der unverbauten Landschaft angezogen werden.

Eine behutsame Sicherung und Belebung dieser Bereiche erscheint aus Sicht der Gemeinde Ummanz sinnvoll, sofern in diesem Zusammenhang der Erhalt und die Inwertsetzung der touristischen Alleinstellungsmerkmale Ruhe und Natur im Fokus verbleiben.

Die wenigen, meist familiengeführte Kleinunternehmen sind jedoch auf ein nachhaltiges, touristisches Entwicklungskonzept angewiesen, um wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Diesen Anspruch hat auch das Landhotel Kiebitzort. Das Hotel liegt im westlichen Teil der Halbinsel Lieschow und verfügt über 8 Doppelzimmer und 2 Einzelzimmer. Zur Anlage gehören darüber hinaus 3 Ferienwohnungen und 15 individuelle Sommerhäuschen.

Die Standortsicherung erfordert mittelfristig die Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz innerhalb des Planungsraumes sowie den Umbau der Sommerhäuser zu modernen Ferienhäusern. Darüber hinaus soll das touristische Freizeitangebot saisonverlängernd ausgebaut werden.

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom Juni 2015 entsprechend hat die Gemeinde Ummanz in ihrer Sitzung am 19.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ gefasst.

Auf Grund des fehlenden Regelungsbedarfes für Planteil 2 wurde der Geltungsbereich auf den betroffenen Bereich beschränkt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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 (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M- V S. 258)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Andreas Klug, 18573 Ramin vom 22.07.2016 Lage GK 42/83 (3° - 12°MM), Höhe DHHN 92 (NHN)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gliedert sich in zwei Planteile mit einer Gesamtfläche von 1,42 ha.

**Planteil 1** mit einer Teilfläche von 1,39 ha erstreckt sich auf die Flurstücke 14/1, 15/2, 16, 26 und Teilflächen des Flurstücks 10, Flur 1 sowie Teilflächen des Flurstücks 20 in der Flur 5, Gemarkung Lieschow und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen durch Ackerflächen (Flurstück 13, 14/2, 15/1, 15/2, 16 der Flur 1 und Flurstück 20, 22 der Flur 5 in der Gemarkung Lieschow)
- im Süden durch die Straße nach Mursewiek (Flurstück 10 und 25 der Flur 1 in der Gemarkung Lieschow)

**Planteil 2** umfasst im Außenbereich allein eine Teilfläche des Flurstücks 7/3 der Flur 1 in der Gemarkung Lieschow mit einer Fläche von 288 m<sup>2</sup>.

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### *Raumordnung*

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), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch 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.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7

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.<sup>2</sup>

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz wieder.

Vorliegend soll ein bestehender touristischer Beherbergungsbetrieb mit derzeit 65 Bettenplätzen planungsrechtlich abgesichert werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen **Tourismusentwicklungsraum**. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen 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**).

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes Küstenschutz**. In diesen Gebieten sind für alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen (**G 5.3 [2] RREP VP 2010**). Die Festlegung erfolgte insbesondere aus Gründen der Vorsorge.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die vorliegende Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz mit Stand Oktober 2014 erfasst den wirksamen Flächennutzungsplan vom 25.01.2006 und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2011.

Der **Planteil 1** wurde bereits mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ ausgewiesen.

Der **Planteil 2** ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

---

<sup>2</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 8

Flächen für die Landwirtschaft im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nehmen im planungsrechtlichen Außenbereich den weitaus größten Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Ummanz ein. Ihre maßgebliche Bedeutung für die städtebauliche Ordnung kommt durch die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB zum Ausdruck, denn landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen möglichst nicht für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden.

Vorliegend soll ein vorhandenes Gebäude in seinem baulichen Bestand gesichert und dabei einem verträglichen Nutzungskonzept unterworfen werden.

Durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dabei sicher zu stellen, dass die im Flächennutzungsplan angelegte Grundkonzeption im Bebauungsplan umgesetzt und nicht verlassen wird. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen.

Vorausgesetzt, dass die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch Abweichungen, denn stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen des FNP nicht vollständig überein, bedeutet das nicht zwangsläufig einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Entscheidend ist, dass die Grundkonzeption schlüssig bleibt (BverwG, B. v. 11.2.2004 – 4 BN 1.04 – BauR 2004, 1264).

Der durch das Entwicklungsgebot eröffnete Rahmen wird für den Planteil 2 eingehalten, weil die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung artverwandt ist, sich die Abweichung aus der konkreteren Planungsstufe rechtfertigt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet ist.

Demnach wahrt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der **Planteil 1** wird seit Jahrzehnten durch einen touristischen Beherbergungsbetrieb geprägt. Ausgehend vom zweigeschossigen Hotelgebäude mit Restaurant und den angegliederten Ferienwohnungen wird das umliegende Areal sehr aufgelockert und zurückhaltend mit fußläufigen Wegeführungen erschlossen.



**Abbildung 1:** bestehende Sommerferienhäuser nördlich des Landhotels, (Baukonzept Neubrandenburg GmbH im Juli 2015)

15 Sommerferienhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von etwa 30 m<sup>2</sup> verteilen sich westlich und nördlich des Landhotels.

Ein zentraler Pkw-Parkplatz nahe der Hauptzufahrt sichert ab, dass das gartenähnlich angelegte Grundstück durch die Gäste nicht befahren werden muss.

Verschiedene Gehölzstrukturen fassen das Grundstück ein und sorgen gleichzeitig für einen wirksamen Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft.

Die östlich gelegene Hofstelle ist gegenüber dem Hotelgelände durch einen massiven Grünriegel abgegrenzt. Durch fehlende Nutzung ruderalisiert das Umfeld der bestehenden Gebäude zunehmend.

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von einem kommunalen Wirtschaftsweg über zwei bestehende Zufahrten.

Im **Planteil 2** bestand seit 1952 ein Fischerhaus mit etwa 162 m Abstand zur Wasserlinie des Kubitzer Boddens. 2004 brannte dieses Gebäude nach Brandstiftung vollständig nieder.

Nach Erteilung der Baugenehmigung im Oktober 2007 begann im August 2007 der Wiederaufbau in etwa gleicher Lage und mit annähernd gleicher Grundfläche.

Seither nutzt das Landhotel Kiebitzort dieses Gebäude als Bootshaus und Basis für die gemäß der *Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft* zulässigen, wassergebundenen Freizeitaktivitäten der Hotelgäste. Die Nähe zum hier vorhandenen Bootssteg gilt dabei als wichtiger Anknüpfungspunkt.

Mit der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes MV\_LSG\_143 „West-Rügen“ und dem Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ergeben sich besondere Anforderungen an das Nutzungskonzept des Bootshauses.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

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

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter dieses Standortes zu erhalten.

Zielstellung muss es sein, die Hotel- und Feriengäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden.

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 auf ein wirtschaftlich verträgliches Maß von etwa 50-60 Betten stabilisiert wird.

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.

Entsprechend ist für den Planteil 1 aus städtebaulicher Sicht die umlaufende Eingrünung von besonderer Bedeutung, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein Minimum zu reduzieren.

Für den Planteil 2 und das hier bestehende Gebäude muss das Nutzungskonzept sehr eng auf nicht störende Freizeitaktivitäten der Hotelgäste beschränkt werden, denn störungsintensive Nutzungen des Tagestourismus erzeugen in der Regel einen hohen Fahrzeugverkehrsanteil sowie einen großes Besucheraufkommen. Darüber hinaus ist die weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundsätzlich auszuschließen. Der Geltungsbereich wurde somit ausschließlich auf den betroffenen Bereich beschränkt.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ummanz beschränken sich für den **Planteil 1** nicht auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ erforderlich.

Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche. Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenze eng und bedarfsorientiert festgelegt.

Zur Begrenzung ungewollter Eingriffe wird die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt. Damit sind Neuversiegelungen nur im geringen Maße zulässig.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise wurde die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde demnach für das gesamte sonstige Sondergebiet SO Tour auf Z=I begrenzt. Für das Bau-  
feld, das die vorhandenen Sommerhäuser umfasst wurde eine Dachneigung von 20°- 52° festgesetzt. In den anderen Baufeldern wurde jeweils die Firsthöhe der Bestandsgebäude festgesetzt, um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Für den Planteil 1 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.

Für den **Planteil 2** ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild, auf die betroffenen Schutzgebiete und auf den sich im Süden anschließenden Nationalpark zu minimieren.

Angelehnt an die historische Nutzung seit 1952 soll das Gebäude als reines Lagergebäude nutzbar bleiben.

Der Landgasthof Kiebitzort betreibt auf der Basis der strom- und schifffahrts- polizeilichen Genehmigung gemäß § 31 WaStrG aus dem Jahre 1995, dem Be- scheid des Nationalparkamtes vom 27.06.2003 und der Umgestaltungsgeneh- migung des Wasser- und Schifffahrtsamtes vom 25.02.2004 einen Bootssteg im Hafen Lieschow mit einer Liegekapazität für bis zu 8 Boote.

Diesen Bootssteg nutzen die Hotelgäste unter anderem, um mit den hoteleige- nen Kleinbooten das für den motorisierten Schiffsverkehr zugelassene Fahr- wasser zu erreichen. Darüber hinaus werden den Gästen Kajaks und andere nicht motorisierte Kleinboote zur Verfügung gestellt.

Das Landhotel Kiebitzort bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem etwa 520 Meter entfernten Bootssteg und dem Bootshaus. Im Bootshaus soll nach der Zielstellung des Vorhabenträgers saisonal die Unterbringung der Kajaks und Kleinboote, der Motoren und des sonstigen Bootszubehörs erfolgen, um An- fahrten mit Bootsanhängern oder Pkw minimieren zu können.

Hotelgäste sollen die im Bootshaus vorgehaltenen Sanitäreanlagen und nicht die Uferzone oder die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verrichtung ihrer Notdurft nutzen können.

Da der Nutzerkreis auf die Gäste des Hotelbetriebes beschränkt ist, lassen sich die Nutzungsfrequenz und die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sehr stark eingrenzen.

Die eng gefasste, besondere Nutzungszweck zum bestehenden Gebäude ge- mäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB widerspricht damit nicht der geplanten Festset- zung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB des verbleibenden Grundstücks.

Gleichzeitig sichert diese Festsetzungssystematik ab, dass untergeordnete Ne- benanlagen, Stellplätze und Garagen im Planteil 2 unzulässig sind, denn die Anwendung des § 14 BauNVO beschränkt sich ausschließlich auf die Baugebie- te der §§ 2-13 BauNVO.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,60 m NHN zu rechnen. 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 Vorha- ben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen mit 2,60 Metern über NHN als Mindestmaß unter Berücksichtigung des amtlichen Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN festgesetzt.

Die Standsicherheit der geplanten Bebauung ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet Tourismus (SO Tour) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben, Ferienhäusern und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen. Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen; Räume für das betriebserforderliche Personal; Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, gastronomische Einrichtungen, Anlagen und Verkaufseinrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche Freizeitaktivitäten sowie für Fest- und Veranstaltungseinrichtungen.
2. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet SO Tour gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt.
3. Die festgesetzten Nutzungen sind insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).
4. Innerhalb der mit BH gekennzeichneten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Bootshaus“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich ein eingeschossiges Bootshaus als dem sonstigen Sondergebiet Tourismus (SO Tour) untergeordnete Betriebseinheit für die Lagerung von Kleinbooten und Bootszubehör sowie für die Unterbringung nicht öffentlichen Sanitäreinrichtungen zulässig.
5. Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFFB EG) für geplante bauliche Anlagen mit 2,60 Metern über NHN als Mindestmaß unter Berücksichtigung des amtlichen Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN festgesetzt. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

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

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Dabei sind die bestehenden Gehölzflächen als natürliche Eingrünung des Standortes von besonderer landschaftsästhetischer Bedeutung und sollen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1) Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund 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 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans wird die zulässige Dachneigung festgesetzt.

### **6.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über bestehende kommunale Wirtschaftswege abgesichert.

### **6.6 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans 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 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

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

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung vorgesehen, nach welcher die Umbauphase gänzlich außerhalb der Brutperiode der relevanten Brutvogelarten und der Wochenstuben bzw. Sommerquartierszeit der Fledermäuse erfolgt.

Das Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

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

## **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**

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

*Planteil 1, Flurstück 15/2*

Die Abwasserentsorgung ist gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 40/KK+RW/01/2006 vom 7. Juni 2006 (befristet bis 31. Dezember 2016) vorzunehmen. Die erlaubte Einleitmenge entspricht 122 Einwohnerwerten (EW).

Die Auslastung der Kläranlage darf nicht überschritten werden. Andernfalls ist eine Erweiterung der Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen.

### *Planteil 1, Flurstück 16*

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen. Die dezentrale Schmutzwasserentsorgung mittels einer vorhandenen Grundstückskläranlage, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, ist unzulässig.

Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (sofern erforderlich) bzw. Nutzungsfreigabe die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Denkbar wäre auch die gemeinsame Lösung zur Behandlung und Beseitigung des Abwassers über die vorhandenen Abwasseranlagen auf dem Flurstück 15/2, dann aber mit der vorherigen Änderung des wasserrechtlichen Erlaubnis WE 40/KK+RW/01/2006 in Bezug auf die Kapazitätserweiterung.

### *Planteil 2, Flurstück 7/3*

Die Abwasserentsorgung des Bootshauses erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube mit einem Nutzinhalt von ca. 6m<sup>3</sup>. Sie ist bei der unteren Wasserbehörde unter dem Az. 7059.14/2(085-2007 registriert.

Abflusslose Sammelgruben dürfen, wie auch die übrigen Abwasseranlagen, nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden (§ 60 Abs. 1 Satz 2 WHG). Für Abwassersammelgruben sind diese Anforderungen in der DIN 1986-100:2008-05 festgelegt.

Die Abwasserentsorgung mittels einer abflusslosen Sammelgrube gilt aus wasserrechtlicher Sicht nur dann als ordnungsgemäß, wenn die Grube absolut dicht ist und die Entsorgung des Grubeninhaltes durch den ZWAR gesichert ist.

## **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.

Das Bootshaus innerhalb des Planteils 2 befindet sich in über 8 Metern Entfernung zum Graben. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen, Befestigungen oder Zäune vorgesehen.

### **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

### **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.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind die der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Der Bodenaushub ist auf die Einstufung nach LAGA zu untersuchen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen. Entsprechende Wendemöglichkeiten sind vorhanden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. 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. 1.600 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

## **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**

Es sind keine Bodendenkmale im Planungsraum bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 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 § 40 Satz 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. 12.2010 (GVOBl. M-V S. 713), sind zu beachten.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,60 m NHN zu rechnen. 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 Plangebiet befinden sich **Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH** mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden.

Die Belange des **Wasser-und Bodenverbandes Rügen** werden mit dem Planteil 2 wesentlich berührt. Diese Fläche befindet sich direkt im Polder des Schöpfwerkes Lieschow II und grenzt an den Graben LI2. Es ist davon auszugehen, dass die Verrohrung vom Graben LI2 zum Mahlbusen auf der südlichen Grenze des Flurstückes 7/3 liegt. Eine Bestandsvermessung liegt dem WBV hierzu nicht vor. Bei notwendiger Rohrleitungserneuerung muss der südliche Bereich des Flurstückes 7/3 mit in Anspruch genommen werden und somit von jeglichen Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Befestigungen, Zäunen und dgl. freigehalten werden. Der Verband übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die aufgrund des wechselnden Wasserstandes in den Gräben durch Pumpbetrieb am Schöpfwerk, durch Havarien am SW und durch Tiefbauarbeiten, wie der Rohrleitungserneuerung am Grundstück und der bereits bestehenden Bebauung entstehen. Aus der bereits erfolgten Realisierung der Bebauung können dem Verband gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich zusätzliche Maßnahmen zum HW-Schutz oder sonstigen Sicherungen der Anlagen des Verbandes zu fordern.

## 11. Kostenübersicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB unter anderem zur Übernahme sämtlicher Planungskosten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Ummanz damit nicht vorhersehbar.



# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ der Gemeinde Ummanz Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

## **1. Einführung**

Für das Landhotel Kiebitzort im westlichen Bereich der Halbinsel Lieschow soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ der Gemeinde Ummanz aufgestellt werden. Ziel ist ein nachhaltiges, touristisches Entwicklungskonzept. Dies erfordert mittelfristig die Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie den Umbau der Sommerhäuser zu modernen Ferienhäusern. Darüber hinaus soll das touristische Freizeitangebot saisonverlängernd ausgebaut werden.

Da in Planteil 2 keine Eingriffe in Natur und Landschaft geplant sind, ist dieser nicht weiter zu betrachten.

Gemäß § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ein Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden im Rahmen dieser Planung ausgeschlossen.

Innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die vorhabenbedingten Eingriffe bewertet und verbleibende Eingriffsfolgen mit für den Landschaftshaushalt sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Vorgaben und Empfehlungen der *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)* werden innerhalb dieser Unterlage fortwährend berücksichtigt.



## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben den gebietsspezifischen Rechtsgrundlagen gelten folgende Landes- und Bundesgesetzgebungen bei der Umsetzung des benannten Bauvorhabens:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)
- **Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern** (LUNG- M- V)

## A Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme

### *Bestand:*

Der **Planteil 1** wird seit Jahrzehnten durch einen touristischen Beherbergungsbetrieb geprägt. Ausgehend vom zweigeschossigen Hotelgebäude mit Restaurant und den angegliederten Ferienwohnungen wird das umliegende Areal sehr aufgelockert und zurückhaltend mit fußläufigen Wegeführungen erschlossen.



**Abbildung 1:** bestehende Sommerferienhäuser nördlich des Landhotels, (Baukonzept Neubrandenburg GmbH im Juli 2015)

15 Sommerferienhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von etwa 30 m<sup>2</sup> verteilen sich westlich und nördlich des Landhotels.

Ein zentraler Pkw-Parkplatz nahe der Hauptzufahrt sichert ab, dass das gartenähnlich angelegte Grundstück durch die Gäste nicht befahren werden muss.

Verschiedene Gehölzstrukturen fassen das Grundstück ein und sorgen gleichzeitig für einen wirksamen Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft.

Die östlich gelegene Hofstelle ist gegenüber dem Hotelgelände durch einen massiven Grünriegel abgegrenzt. Durch fehlende Nutzung ruderalisiert das Umfeld der bestehenden Gebäude zunehmend.

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von einem kommunalen Wirtschaftsweg über zwei bestehende Zufahrten.

Die Bodenfunktionen im Planteil 1 sind auf Grund der Versiegelungen erheblich gestört. 2.900 m<sup>2</sup> Fläche sind im Geltungsbereich bereits versiegelt. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ hat eine Größe von 11.686 m<sup>2</sup>.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationale Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sowie Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die gesamte überbaubare Vorhabenfläche erfüllt in ihrer derzeitigen Ausprägung keine Funktionen für den allgemeinen Biotop- und Artenschutz. Betroffen sind die Biotoptypen Ferienhausgebiet (PZF), ruderale Staudenflur, frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) sowie Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX). Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung erhält der Biotoptyp PZF die Wertstufe 0, der Biotoptyp PHX und OBD die Wertstufe 1 und der Biotoptyp RHU die Wertstufe 2.

Berührt werden demzufolge ausschließlich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung. Aufgrund dessen ist der untere Zahlenwert der Bemessungsspanne der HzE zugrunde zu legen, woraus sich eine Kompensationswertzahl für den Biotoptyp PHX und OBD von **K= 1** ergibt, für die Biotoptypen PZF von **K= 0,1** und für RHU von **K=2**.

#### *Planung:*

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

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter dieses Standortes zu erhalten.

Zielstellung muss es sein, die Hotel- und Feriengäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden.

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 auf ein wirtschaftlich verträgliches Maß von etwa 80-90 Betten stabilisiert wird.

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.

Entsprechend ist für den Planteil 1 aus städtebaulicher Sicht die umlaufende Eingrünung von besonderer Bedeutung, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein Minimum zu reduzieren.

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 Sondergebiete auf 0,35 begrenzt.

Durch diese Festsetzung dürfen unter Berücksichtigung der Größe des sonstigen Sondergebietes von 11.686 m<sup>2</sup> max. 4.090 m<sup>2</sup> im Plangebiet versiegelt werden. Da bereits 2.900 m<sup>2</sup> versiegelt sind, sind maximal 1.190 m<sup>2</sup> eingriffsrelevant.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf  $Z = I$  begrenzt. Auf diese Weise lassen sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (hier Hotel) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der Freiraumbeeinträchtigungsfaktor für das o. g. Vorhaben **F = 0.75**.

Die Bewertung in Abhängigkeit des Versiegelungsgrades erfolgt unter Punkt B dieser Unterlage.

## B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

### 1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

#### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Vollverlust)

betroffener Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W^*$	Kompensationsbedarf
PFZ	844	0,1	$[(0,1 + 0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 0,45$	380
PHX	48	1	$[(1 + 0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	54
RHU	119	2	$[(2 + 0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,875$	223
OBD	179	1	$[(1 + 0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	201
<b>Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:</b>				<b>858</b>

\* Anpassungsfaktor =  $([Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung voll/teil = 0,5/0,2] \cdot Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) \cdot Wirkfaktor$

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind **858 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

#### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

- **nicht vorhanden** -

#### 1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

- **nicht vorhanden** -

### 2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

#### 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** -

#### 2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** -

### 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

#### 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

#### 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

**4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

4.1 Boden

**-nicht vorhanden-**

4.2 Wasser

**- nicht vorhanden-**

4.3 Klima / Luft

**- nicht vorhanden -**

**5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

**- nicht vorhanden -**

**6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen**

von 1.1	⇒	858 m <sup>2</sup>
von 1.2 bis 5	nicht vorhanden	
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>858 m<sup>2</sup></b>

---

---

## **C Geplante Kompensationsmaßnahme**

### **C 1 Ökokonto**

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 858 Kompensationsflächenäquivalenzen wird über eine Ökokontomaßnahme kompensiert. Gemäß § 9 der Ökokontoverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 kann nach Anerkennung der Ökokontomaßnahme eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme für einen Eingriff erfolgen, soweit die Voraussetzungen gemäß § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind.

## **2. Bilanzierung**

**Der Eingriff kann durch die unter C aufgeführte Maßnahme vollständig kompensiert werden.**