

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „SO TOURISMUS KIEBITZORT“ DER GEMEINDE UMMANZ

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ der Gemeinde Ummanz eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	13.07.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	06.04.2016 bis 06.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	07.04.2016 bis 13.05.2016
Beteiligung sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.11.2016
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	28.11.2016 bis 30.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	14.11.2016 bis 30.12.2016
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	23.01.2017
Satzungsbeschluss	23.01.2017

Anlass der Planaufstellung

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 km² 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.

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 m².

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 re-

duziert 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.

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 schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 WaStrG aus dem Jahre 1995, dem Bescheid des Nationalparkamtes vom 27.06.2003 und der Umgestaltungsgenehmigung 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 hoteleigenen Kleinbooten das für den motorisierten Schiffsverkehr zugelassene Fahrwasser 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 Anfahrten mit Bootsanhängern oder Pkw minimieren zu können.

Hotelgäste sollen die im Bootshaus vorgehaltenen Sanitäreinrichtungen 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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte vom 06.04.2016 bis 06.05.2016 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2016. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 erfolgte vom 28.11.2016 bis 30.12.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zu Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

a) Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 09. Mai 2016

Naturschutz

- Der Planteil 2 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet West-Rügen. Für den Planteil wird eine Ausnahme von den Verboten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt, wenn der Plan die Planreife erreicht hat.
- Unmittelbar angrenzend an die Plangebiete befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Im weiteren Planungsverfahren ist zu prüfen, ob die

Planung mit den Belangen des Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Die vorgelegten Unterlagen sind dafür nicht ausreichend.

- Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise in dem mit einem Bauverbot belegten 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im B-Planverfahren wird die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V durch die Gemeinde erforderlich.
- Für die Planung ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Kompensationsmaßnahmen sind festzusetzen.

hierzu liegt aus: Umweltbericht zu den Schutzgebieten, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Wasserwirtschaft

- 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. Anderenfalls ist eine Erweiterung der Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Auf jeden Fall ist die Änderung der o.g. Erlaubnis bis zum Ablauf der Befristung bei der Wasserbehörde 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 a.a.R.d.T. entspricht, ist unzulässig!

Einer Erweiterung des Bestandes ohne dauerhaft gesicherte Abwasserentsorgung wird nicht zugestimmt.

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 der wasserrechtlichen

Erlaubnis WE 40/KK+RW/01/2006 in Bezug auf die Kapazitätserweiterung.

Momentan gilt jedoch die Abwasserentsorgung des Flurstückes 16 (Lieschow 24 a) als nicht gesichert!

- Planteil 2, Flurstück 7/3:

Die Abwasserentsorgung des Bootshauses erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube mit einem Nutzinhalt von ca. 6 m³.

Abflusslose Sammelgruben dürfen, wie auch 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.

Der unteren Wasserbehörde ist ein Nachweis über die durchgeführte Dichtheitsprüfung sowie die Entsorgungsnachweise der letzten 2 Jahre vorzulegen. 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. Das Vorhaben befindet sich z.T. innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens (Planteil 2) sowie in einem überflutungsgefährdetem Bereich (Planteil 1) und ist deshalb auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes durch das STALU Vorpommern beurteilen zu lassen.

hierzu liegt aus: Begründung zum Pkt. 8, Umweltbericht zum Schutzgut Grund und Oberflächen-wasser

b) Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 29. April 2016

- Der Standort des Bebauungsplangebietes ist überflutungsgefährdet. 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 eingereichten Planunterlagen enthielten keine konkreten Höhenangaben. Aus mir zur Verfügung stehenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des BBP auf einer Höhenlage unter 2,50 m NHN, wahrscheinlich maximal in einem Bereich um 1,80 m NHN befindet, wobei der Planteil 2 schon im Bereich von 0,00 m NHN gelegen sein dürfte. Die vorhandenen Landesküstenschutzdeiche Lieschow 1 und Lieschow 2 können auf Grund ihrer (Kronen-) Höhe, aber auch infolge von küstennaher Lage sowie Kubatur und Kontur, keinen Schutz gegen BHW gewährleisten. Momentan ist max. eine Sicherheit gegenüber Hochwasser mit 10-jähriger Wahrscheinlichkeit (HW10) gegeben. Ob und wie perspektivisch ein öffent-

licher Küstenschutz, welcher sich gem. § 83 LWaG auf die im Zusammenhang bebauten und im vorliegenden Fall höher gelegenen Gebiete beschränkt, bewerkstelligt wird, ist zz. unklar. Zumindest ist auf Grund anderer dringlicher Küstenschutzvorhaben im Land mit einer Ertüchtigung der Deiche kurz- bis mittelfristig nicht zu rechnen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Umbau von Sommerhäusern zu modernen Ferienhäusern geplant ist und auch das touristische Freizeitangebot saisonverlängernd ausgebaut werden soll.

Es ist also davon auszugehen, dass bisher eine saisonale Nutzung außerhalb der sturmflutgefährdeten Zeit (Winterhalbjahr) erfolgte. Nunmehr soll die Möglichkeit der ganzjährigen Nutzung mit Wohnungen, Ferienwohnungen, gastronomischen Einrichtungen, Wellness-, Sport- und Verkaufseinrichtungen usw. geschaffen werden.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen. Diese Bedingungen sind augenscheinlich nicht gegeben. Alternativ besteht die Möglichkeit, geeignete bauliche Maßnahmen zum Gefährdungsausschluss vorzusehen und gem. § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen. Entsprechende Maßnahmen wären neben einer eher unrealistischen Geländeerhöhung z. B. ein Verzicht auf Unterkellerung bei gleichzeitiger Festsetzung der OK FF EG auf 2,60 m NHN (insbesondere Wohn- und Beherbergungsbebauung) sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Standsicherheit aller baulichen Anlagen. Dies dürfte aber sicherlich nur in den höher gelegenen Bereichen des BBP umsetzbar sein. Grundsätzlich ist das Gebiet des BBP als „Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zu kennzeichnen. In der vorliegenden Form ist der BBP Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ der Gemeinde Ummanz und insbesondere die Ausweisung von Baufenstern aus Sicht des Küstenschutzes abzulehnen.

hierzu liegt aus: Begründung, Planzeichnung, Umweltbericht zum Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

c) Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 21. April 2016

- Im und 30 m um die Geltungsbereiche der Planteile 1 und 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 herum befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Die vorhandenen Gehölze sind nach Einzelbaumschutz zu beurteilen.

hierzu liegt aus: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

d) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverband „Rügen“ vom 19. April 2016

- Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat Bedenken gegen den vorliegenden Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes. Mit dem Planteil 2 werden die Belange des Verbandes wesentlich berührt. Diese Fläche befindet sich direkt im Polder des Schöpfwerkes Lieschow II und grenzt unmittelbar an den Graben L 12. Es ist davon auszugehen, dass die Verrohrung vom Graben L 12 zum Mahlbusen auf der südlichen Grenze des Flurstückes 7/3 liegt. Eine Bestandsvermessung liegt dem WBV hierzu nicht vor. Es erfolgte auch keine Darstellung in der Planzeichnung. 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 (Wiederaufbau ab 2007 „in etwa gleicher Lage“, unbestimmte Lage?) 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 Sicherung der Anlagen des Verbandes zu fordern. Mit dem Planteil 1 werden die Belange des WBV nicht berührt.

hierzu liegt aus: Planzeichnung, Begründung Pkt. 8.2

e) Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 03. Mai 2016

- Das Abwasser ist 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.
- 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.

hierzu liegt aus: Begründung Pkt. 8.1, Umweltbericht zum Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Vorpommern 2010 inner-

halb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale 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. Die aufgeführten Punkte werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Ummanz wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 13. Juli 2015 hat die Gemeinde Ummanz den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ gefasst.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Nutzung sowie die qualitative Entwicklung des Landhotels Kiebitzort geschaffen werden.

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.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „SO Tourismus Kiebitzort“ 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 m².

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 großen Besucheraufkommen. Darüber hinaus ist die weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundsätzlich auszuschließen. Der Geltungsbereich wurde somit ausschließlich auf den betroffenen Bereich beschränkt.

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

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Tourismus Kiebitzort“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht im Stand von Januar 2017 am 23.01.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht mit Stand von Januar 2017 wurde am 23.01.2017 gebilligt.

Ummanz, den **24. April 2017**



Unterschrift
Bürgermeister