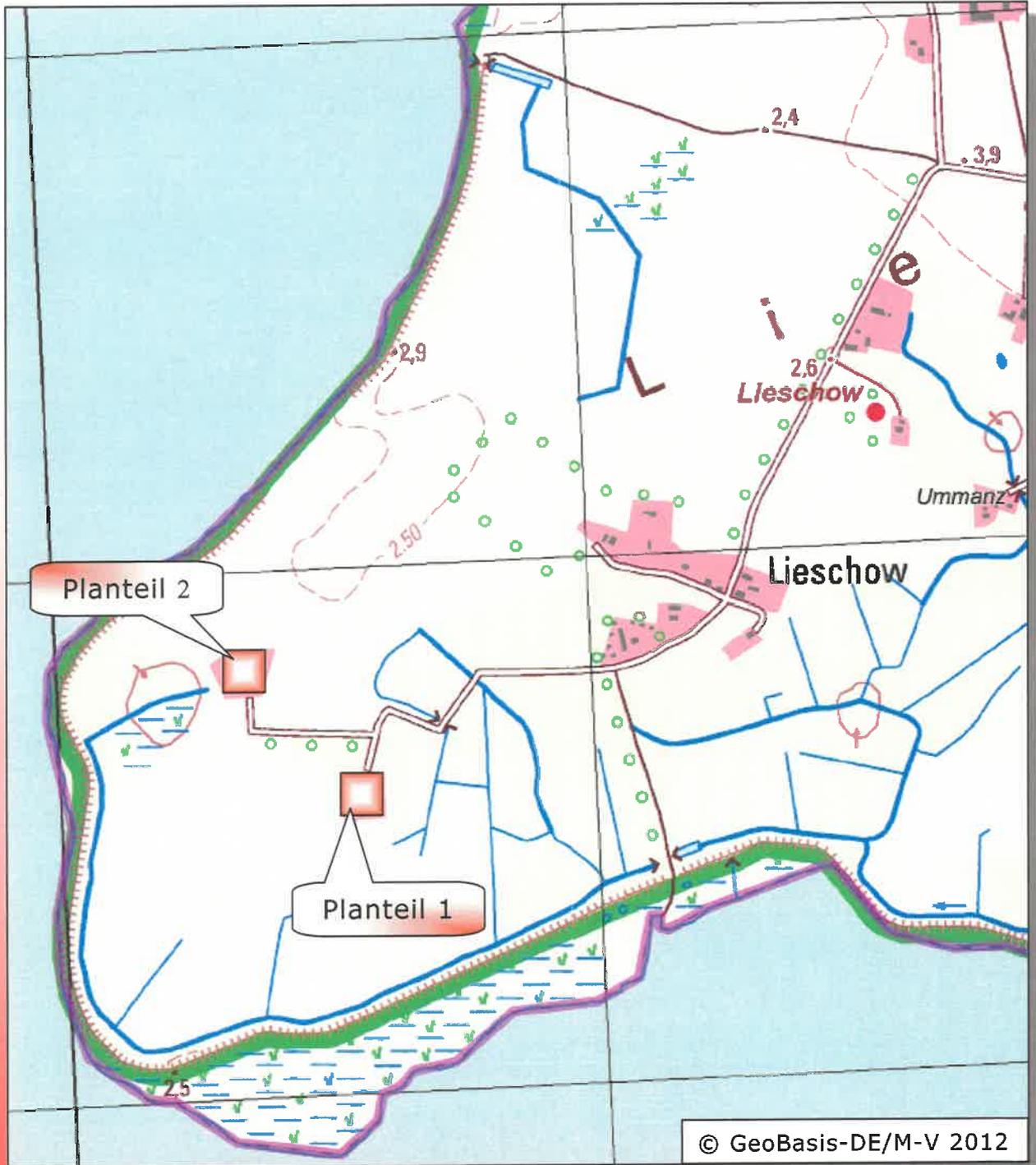


GEMEINDE UMMANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.06 "FERIENHAUSGEBIET LIESCHOW HÖFE 26 A UND B"



B E G R Ü N D U N G

02/2012

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
5.1 Ausgangssituation	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Ausgleichsmaßnahmen	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Umweltprüfung	13
6.6 Verkehrskonzept	14
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2 Gewässer	15
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	16
9. DENKMALSCHUTZ	17
9.1 Baudenkmale	17
9.2 Bodendenkmale	17
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	17
11. KOSTENÜBERSICHT	18
12. VERFAHREN	19
13. UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung



1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Antrag vom 30.09.2010 hat der Vorhabenträger, vertreten durch die Herren Christoph und Peter Heil, Rosentalgasse 15, 04106 Leipzig, bei der Gemeinde Ummanz gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Derzeit bestehen auf den Höfen jeweils drei vollständig erschlossene Hauptgebäude. In dem Bewusstsein strenger Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete (SPA 28 und LSG Westrügen) soll der Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestands planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Errichtung von Gebäuden beschränkt sich auf den baulich vorgeprägten Bereich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Das Planungskonzept sieht vor, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften unter Anerkennung der strengen Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete gerecht zu werden. Die Gemeinde Ummanz entwickelt diesen Standort unter der Maßgabe, dass nicht vorgeprägte Bereiche des Gemeindegebietes einen deutlich erhöhten Empfindlichkeitsgrad aufweisen, wenn man die Anforderungen des Landschaftsschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes als öffentlichen Belang berücksichtigen muss.

Mit der Überplanung der eigentlichen Hofstellen kann eine Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Entstehen einer Splittersiedlung im Vernehmen mit der Inanspruchnahme von Schutzgebieten (LSG) ist somit nicht zu befürchten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat in Ihrer Sitzung am 04.04.2011 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt, und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ beschlossen.



2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (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, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz Nat-SchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Frank Sauder vom 03.04.2011; Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug S 42/83 (3°)



3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt. Er setzt sich aus zwei Planteilen zusammen.

Planteil 1 beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen des Flurstücks 2/2, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.769 m²**.

Planteil 2 umfasst im Außenbereich Teilflächen des Flurstücks 1/18, Flur 1 Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5.583 m²**.

Dem Bestimmtheitsgebot entsprechend wurden die Grenzen des Geltungsbereiches in der Planzeichnung durch Koordinaten entsprechend dem amtlichen Lagebezugssystem markiert, weil ein örtlicher Bezug oder der Bezug auf bestehende Katastergrenzen nicht möglich ist.

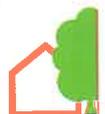
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

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

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

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

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



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

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

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

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

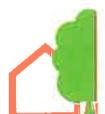
„Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus 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.

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

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz wieder, denn mit der nachhaltigen touristischen Entwicklung der bestehenden Einzelgehöfte sollen unbeplante Freiräume dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert werden.

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

¹ RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7 und 8



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]. Im Einzugsbereich der Plangebiete sind als solche beispielsweise der Erlebnisbauernhof Kliewe und auch der Bauernhof Lange zu nennen, die auch über die Saison hinaus zahlreiche Veranstaltungen durchführen.

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

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

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

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

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

² RREP VP 2010, Begründung zum Punkt 5.3



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

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

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

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

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

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006 unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2011. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet aus. Das Entwicklungsgebot ist damit gewahrt.

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



5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Planungsgegenstand sind zwei nach historischem Vorbild errichtete Hofstellen. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg erschließt die jeweiligen Plangebietsteile.

Die beiden baugleichen Drei-Seiten-Höfe bestehen aus jeweils drei zweigeschossigen Hauptgebäuden. Der Stall dominiert das Erscheinungsbild. Zwei kleinere Gebäude werden derzeit als Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung, Büro und Waschküche bzw. zur Ferienwohnungsvermietung mit insgesamt 12 Gästebetten genutzt.

Zur Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet wurden vorwiegend wassergebundene Wegedecken angelegt. Verbleibende Freiflächen wurden mit Ziergehölzen gegliedert und mit Landschaftsrasen begrünt. Beide Plangebiets-teile werden jeweils nördlich durch überwiegend heimische Gehölze und Bäume eingefasst. Darüber hinaus grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Durch die anthropogenen Vorbelastungen sind viele wichtige Bodenfunktionen bereits verloren gegangen. Verbleibende unversiegelte Bereiche sind überwiegend Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung ohne besondere Bedeutung als Lebensraum für geschützte Pflanzen und Tiere.

Der Planteil 1 liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 1,50 m über DHHN 92. Im Planteil 2 orientieren sich die Geländehöhen auf einem Niveau von etwa 1,00 m über DHHN 92. Geringe Reliefunterschiede sind auf unterschiedliche anthropogene Überprägungen zurückzuführen.

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt umlaufend an das Landschaftsschutzgebiet „Westrügen“ (LSG 81) und an das Europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“.



6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen konkrete Absichten zur Umnutzung des baulichen Bestands. In diesem Zusammenhang liegt der Gemeinde ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vor.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, soweit und sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sind daher dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (*Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 11. A., § 1 Rdz. 26*). Diese Konzeption ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans gerade Aufgabe der Gemeinde. So betont auch das Bundesverwaltungsgericht, dass die Gemeinden berechtigt sind, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben (BVerwG NVwZ 1999, 1338).

Wichtig sind in diesem Zusammenhang der Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Je Hofstelle sollen kurzfristig etwa sechs touristische Arbeitsplätze entstehen. Damit steht das Vorhaben in zwingend öffentlichem Interesse der Gemeinde Ummanz.

Derzeit bestehen auf den Höfen jeweils drei vollständig erschlossene Gebäude. Diese sollen nach Angaben des Vorhabenträgers in ihrem baulichen Bestand einer Ferienhausnutzung zugeführt werden. Die Errichtung von neuen Gebäuden beschränkt sich jeweils auf ein etwa 16,5 x 8 m umfassendes Baufeld, das derzeit durch eine Remise als Nebengebäude für die Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge vorgeprägt ist. Die mit Vorhaben verbundenen vorhersehbaren Umweltauswirkungen erzeugen damit ausgehend von den bestehenden Nutzungen keine wesentlichen negativen Einflüsse auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Vor allem ist die absolute Zahl zusätzlicher Gäste so gering, dass diese gemessen am Gesamttourismus – auch in diesem Bereich – kaum wesentlich in Erscheinung treten wird.

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der städtebaulichen Konzeption, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften unter Anerkennung der strengen Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete gerecht zu werden.

Die Gemeinde Ummanz entwickelt diesen Standort unter der Maßgabe, dass nicht vorgeprägte Bereiche des Gemeindegebietes einen deutlich erhöhten Empfindlichkeitsgrad aufweisen, wenn man die Anforderungen des Landschaftsschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes als öffentlichen Belang berücksichtigt.



Mit der Überplanung der schon vorhandenen Hofstellen kann eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft gerade ausgeschlossen werden.

Das Entstehen einer Splittersiedlung im Vernehen mit der Inanspruchnahme von Schutzgebieten (LSG und SPA) ist somit nicht zu befürchten. Insbesondere die Wahrung und Pflege des Landschaftsbildes erfordert, wie vorliegend, im Sinne der Eingriffsvermeidung die Beschränkung beider Plangebietsteile auf ein verträgliches Maß.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die Umnutzungsabsichten sich ausschließlich auf die in § 10 Abs. 4 BauNVO definierten Nutzungen eines Ferienhausgebietes bewegen, wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Derzeit werden die drei Hauptgebäude je Hofstelle wie folgt genutzt. Ein Hauptgebäude dient als Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes. Das zweite Hauptgebäude beinhaltet drei Ferienwohnungen und eine Eigentümer-/Betreiberwohnung. Das Stallgebäude unterliegt ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Insgesamt stehen zurzeit 12 Betten je Hof für Feriengäste zur Verfügung. Ein Überdachter und eingehauster Stellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge befindet sich jeweils nördlich in den Plangebiets-teilen.

Das Stallgebäude soll den Bedarf an Büroräumen sowie die Verpflegung, Versorgung und Aufenthaltsräume der Feriengäste abdecken. Außerdem bietet das Gebäude die Möglichkeit, etwa 8 Ferienwohnungen einzurichten. Im zweiten Hauptgebäude sind 4 weitere Ferienwohnungen möglich.

Im Bereich der Remise sind Sozialräume für Angestellte sowie eine Betriebsleiterwohnung geplant. Die Möglichkeit, in einzelnen Gebäudeteilen ein Schwimmbaden für Hausgäste zu errichten, wurde als Option in die Festsetzungen eingestellt.

Zusammenfassend ist je Hofstelle eine Kapazität von etwa 40 Betten vorgesehen. Die derzeitige Kleintierhaltung ist weiterhin möglich.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Vorhabengrundstückes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden soll.



Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurden die Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ermittelt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,40 begrenzt.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise wurde die Zahl der Vollgeschosse (Z=II) auf zwei begrenzt. Eine Ausnahme bildet das jeweils nördliche Baufeld mit Z=1. Ohne diese Beschränkung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen des Landschaftsbildes. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das umliegende Landschaftschutzgebiet „Westrügen“ auf den bestehenden Zustand festzuschreiben.

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

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet Ferienhaus (SO FH) dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
2. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen; Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen; Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen; Räume für das betriebserforderliche Personal; Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen. Ausnahmsweise können Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für Schwimmbäder, Wellness und andere nicht störende Anlagen für die sportliche Betätigung zugelassen werden, sofern sie in Ihrer baulichen Gestaltung der eigentlichen Ferienhausnutzung untergeordnet sind.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet Ferienhaus (SO FH) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.
4. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 a BauGB).



6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung der Plangebietsteile sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Neuversiegelungen sollen 35 Bäume gepflanzt werden.

Folgende Arten sollen zur Pflanzung berücksichtigt werden:

Quercus robur–Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia-Eberesche

Acer compestre–Feld-Ahorn

Nach ausreichender Entwicklung und Pflege stellen diese Baumpflanzungen einen hervorragenden Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft da.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans werden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

6.5 Umweltprüfung

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

Der Standort ist durch die vorangegangene und derzeitige Nutzung anthropogen vorgeprägt.

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

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.



6.6 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsteile erfolgt über einen bestehenden mit Asphalt befestigten Wirtschaftsweg.

Mit der Erweiterung der bestehenden Ferienwohnungskapazitäten wird sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen.

Ausgehend von drei Ferienwohnungen und einer Eigentümer-/Betreiberwohnung je Hofstelle sollen 12 weitere Ferienunterkünfte geschaffen werden. Für Bedienstete sind ebenfalls jeweils drei Parkplätze vorzuhalten. Damit ergibt sich zukünftig ein Stellflächenbedarf von 19 Pkw-Parkplätzen, die auf den jeweiligen Hofstellen abzusichern sind.

Gemäß § 12 BauNVO ist die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auch in Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO geregelt. Eine Festschreibung der Stellplätze im Plan ist nicht erforderlich. Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

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

Beide Plangebietsteile sind mit den für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Medien vollständig erschlossen.

Gegenwärtig erfolgt die Trinkwasserversorgung beider Objekte über einen eigenen Brunnen (Wasserrechtliche Erlaubnis, Bru 42/02/2001, befristet bis 31.12.2020).

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls dezentral über zwei vollbiologischen Kleinkläranlagen der Fa. Lauterbach Kießling als Festbetтанlage mit einer jeweiligen Kapazität von 43 Einwohnerequivalenten [EW].



Die Wasserrechtliche Erlaubnis, 46/KK/48 bzw. 49/97 für je 32 EW, befristet bis 31.12.2025 muss entsprechend für eine jeweilige Kapazität von 43 EW angepasst werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf den Grundstücken verwertet bzw. einer entstehungsnahen Versickerung zugeführt. Die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sowie die gesammelte Ableitung von Niederschlägen wird nicht erforderlich.

8.2 Gewässer

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

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

Im Küstengebiet der Halbinsel Lieschow ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der östlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

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

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

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.



Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert.

8.5 Brandschutz

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

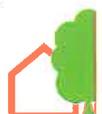
Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 30 m³ in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die vor Ort befindliche Wasserversorgungsanlage umfasst bereits ein vorgehaltenes Volumen von 80 m³, welches in sechs Zisternen gespeichert ist. Bei Entnahme von Löschwasser wird über den genehmigten Brunnen mit einer Förderleistung von etwa 28 m³/h nachgespeist.



9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmale vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 fünf 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 Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVBl. M-V S. 634) sind zu beachten.



11. Kostenübersicht

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



12. Verfahren

Verfahrensvermerke

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

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

Verfahrensantrag

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

Aufstellungsbeschluss

Am 28.03.2011 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ gefasst; der Beschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.09.2011 bei der Raumordnungsbehörde zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 02.11.2011 und 12.01.2012 mitgeteilt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.09.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 03.11.2011 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in Form einer Auslegung vom 17.10.2011 bis zum 17.11.2011 statt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

³ MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Juni 2006



Auslegungsbeschluss

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.12.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2011 aufgefordert. Bis zum 16.02.2012 gingen 12 Behördenstellungen bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

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

