

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 06 DER GEMEINDE UMMANZ  
„FERIENHAUSGEBIET LIESCHOW HÖFE 26 A UND B“

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan 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.

Anlass der Planaufstellung

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

Der Vorhabenträger, plant den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestands. Das Planungskonzept sieht vor, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften unter Anerkennung der strengen Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete gerecht zu werden.

Die Errichtung von Gebäuden beschränkt sich auf den baulich vorgeprägten Bereich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder.

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Planteilen zusammen und umfasst zwei historisch gewachsene baugleiche Drei-Seiten-Höfe die jeweils aus drei zweigeschossigen Hauptgebäuden bestehen.

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz stimmte in Ihrer Sitzung am 28.03.2011 dem Antrag des Vorhabenträgers zu, und beschloss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Plansätzen zu gewährleisten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ wurde durch Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhaus“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO) die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch die Umnutzung des baulichen Bestands geschaffen.

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 wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Maßgeblich für die durchgeführten Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens waren der Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestands innerhalb des Sondergebietes „Ferienhaus“.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes gibt die öffentliche Gesetzgebung hier keine Hilfestellungen. Es wurde daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 100 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Es erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens, und es wurden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

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

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 konnte nicht festgestellt werden.

Bestandteil des Umweltberichts war auch die Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit dem Vorhaben werden keine Lebensräume mit einer höheren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz überplant.

Die Gehölze nördlich der beiden Planteile stellen dennoch ein potenzielles Bruthabitat für europäische Vogelarten dar. Eine direkte Beeinträchtigung durch Habitatbeseitigung ist nicht zu befürchten. Auf Grund der Vorprägung des Plangebietsumfeldes sowie der bestehenden Reize, die von der derzeitigen Nutzung der Gehölfe ausgehen, erzeugt die Umnutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Eine Beunruhigung von Brutvögeln während der Bauphase kann durch eine Bauzeitenregelung vollständig vermieden werden.

Einen erhöhten Untersuchungsbedarf ergab sich hinsichtlich der nächstgelegenen Schutzgebietsausweisungen. Die Flächen des **europäischen Vogelschutzgebietes** DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ und des **Landschaftsschutzgebietes** „*West-Rügen*“ grenzen unmittelbar an den Vorhabenstandort an.

Innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz, bei der auch die Ausweisung des Sondergebietes Ferienhaus am Standort Lieschow Bestandteil der Planung war, erfolgte eine Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o. g. SPA-Gebietes. Als Ergebnis der Verträglichkeitsstudie konnte festgestellt werden, dass die Ausweisungen eines Sondergebietes „Ferienhaus“ verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ist.

Eine erneute Prüfung war nicht erforderlich.

Weiter war im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG der Eingriffssachverhalt zu überprüfen.

Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe waren auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 i. V. m. der möglichen Umgestaltung des baulichen Bestands ist es unerlässlich, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Auszugleichen ist ein Kompensationsflächenäquivalent von 863 m<sup>2</sup>. Zur Eingrünung der Plangebietsteile sollen im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 35 Bäume gepflanzt werden. Nach ausreichender Entwicklung und Pflege stellen diese Baumpflanzungen einen hervorragenden Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft da.

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind alle vorhersehbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ausgleichbar.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.10.2011 bis zum 17.11.2011. Es wurde die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen in dem die Vorentwürfe mit der Erläuterung der Ziele und Zwecke und Auswirkungen der Planung, sowie der sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kamen, eingesehen und Äußerungen hierzu abgegeben werden konnten.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die Gemeinde mit Schreiben vom 27.09.2011. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

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

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand November 2011 aufgefordert. Bis zum 23.02.2012 gingen 12 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Amt West-Rügen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung laut den in der Beschlussvorlage niedergelegten Abwägungsvorschlägen am 13.02.2012 geprüft.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Rügen, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP), des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund und des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und die Festsetzungen des Bebauungsplans ggf. entsprechend angepasst.

#### Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

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.

Der Standort ist bereits anthropogen vorgeprägt. Ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz besteht über eine asphaltierte Straße. Negative Beeinflussungen anderer diskutierter Standorte können so vermieden werden.

Das geplante Vorhaben fördert die Tourismusentwicklung in der Region.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Entwicklungsziele stehen im Einklang mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind mit den Belangen der Raumordnung gemäß der Landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen der Plananzeige vom 02.11.2011 und 12.01.2012 vereinbar.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes war es, durch Festsetzung eines Sondergebietes (§ 10 Abs. 4 BauN-VO) „Ferienhaus“ in dem Bewusstsein strenger Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete (SPA 28 und LSG Westrügen) den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestands planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus zwei Planteilen zusammen.

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans die den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhaus ausweist. Das Entwicklungsgebot ist damit gewahrt.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Plansätzen zu gewährleisten.

Im Sinne einer baulichen Verdichtung zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Dieser Grundsatz wurde im Einvernehmen mit den naturschutzfachlichen Zielsetzungen und anderen Umweltbelangen innerhalb der Abwägung berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Durch die Gemeinde Ummanz wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B mit Stand Februar 2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand Februar 2012 wurde am 13.02.2012 gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ der Gemeinde Ummanz erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 21.03.2012.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06 „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“ der Gemeinde Ummanz trat mit Ablauf des 04.04.2012 in Kraft.

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

Ummanz, April 2012



*Hilger Klein*