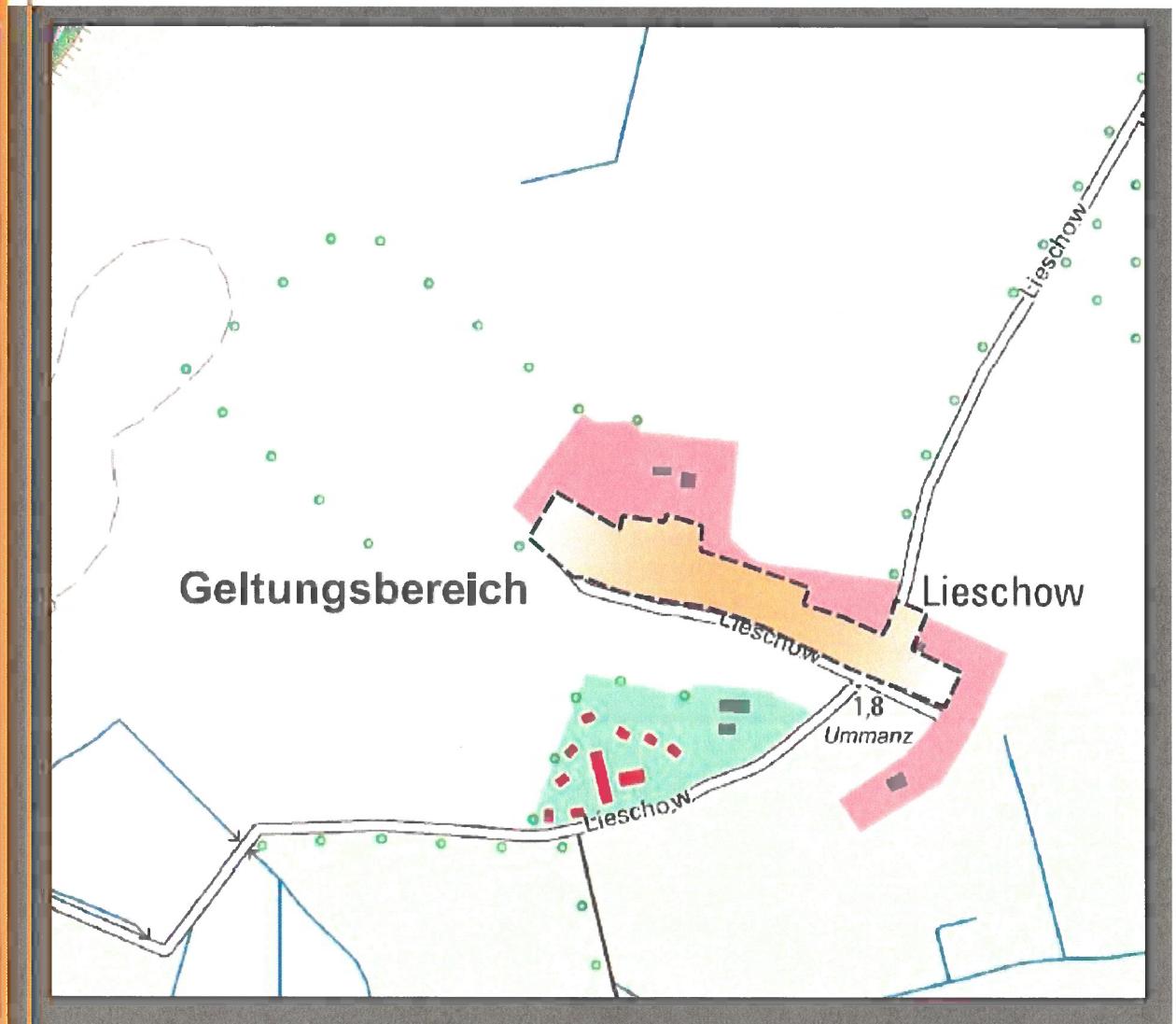


Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan Nr.08  
„Wohngebiet Kiebitzort“



Begründung  
September 2018



-1. Ausfertigung-

- Original -

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>11</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>12</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften	21
6.5 Umweltprüfung	21
6.6 Verkehrskonzept	23
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>23</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>24</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	24
8.2 Gewässer	25
8.3 Telekommunikation	25
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	26
8.5 Brandschutz	26
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>27</b>
9.1 Baudenkmale	27
9.2 Bodendenkmale	27
<b>10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>27</b>
<b>11. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für die bewohnte Ortslage Lieschow soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Kiebitzort“ aufgestellt werden. Dazu hat die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ummanz in ihrer Sitzung am 29.06.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die tatsächliche Art der Nutzung zeigt jedoch auf, dass sich durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen und eines Pensionsbetriebes in den zurück liegenden Jahrzehnten eine eher dörfliche Siedlungsstruktur gebildet hat.

Insofern wird zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung der Flächennutzungsplan für den bewohnten Ortsteil Lieschow/Kiebitzort geändert werden. Auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Kiebitzort“ vertieft die Planungsziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielstellung, den baulichen Bestand zu sichern und darüber eine angemessene bauliche Verdichtung zuzulassen.

In diesem Sinne können nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorhandene Baulücken für die Ansiedlung von weiteren Wohnnutzungen bebaut werden, so dass der Ortsteil Lieschow/Kiebitzort in seiner Struktur gesichert wird.

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

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

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachbereich Kataster und Vermessung vom 7. Mai 2014

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,51 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 5 tlw., 7 tlw., 9 tlw., 10, 11, 12, 13 tlw., 18, 19, 24/1 tlw. der Flur 5, sowie 17/2, 17/3, 18/3 und 18/4 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Lieschow.

### 4. Vorgaben übergeordneter 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 bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ummanz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich ist den vollständig erschlossenen Siedlungsbereichen des Gemeindegebiets der Gemeinde Ummanz zuzuordnen. Der Gebietscharakter wird durch neun eingeschossige Hauptgebäude als Einfamilien- oder Doppelhäuser und den zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen geprägt. Weitläufige Grundstücke mit Obst- und Siedlungsgehölzen sowie

gepflegte Grünflächen runden das Bild eines dörflichen Siedlungsbereiches ab.

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

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

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

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

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

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

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

Die zu berücksichtigenden Bestandsgebäude entsprechen mit Grundflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 270 m<sup>2</sup> den für Wohngebiete **adäquaten Hausgrößen** und sind darüber hinaus **homogen verteilt**.

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

Zusammenfassend qualifiziert sich der Planungsraum als eigenständiger Siedlungskörper durch

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

zu einem faktischen Wohngebiet mit Innenbereichsqualität.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes für den Ortsteil Kiebitzort kann zumindest anteilig der Wohnbaubedarf der Gemeinde Ummanz gedeckt werden.

Dabei steht mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Kiebitzort“ die Sicherung und bauliche Verdichtung des Bestandes im Vordergrund. Dies entspricht generell den landesplanerischen Vorgaben, denn die vorgesehene Siedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am Eigenbedarf der Gemeinde Ummanz.

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

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

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

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

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

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (**Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP**).

Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur erfüllt der Geltungsbereich selbst jedoch keine Bedeutung mehr für die produzierende Landwirtschaft.

Insofern findet mit der Planung kein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche statt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Änderungsbereichs auch in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird. Landwirtschaftliche Belange werden aus diesem Grund nicht berührt.

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

Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Kiebitzort“ der Gemeinde Ummanz verfolgten Planungsziele nicht im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu stehen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördlichenverbindliches 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 Gemeinde Ummanz verfügt über einen Flächennutzungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Der Geltungsbereich wird darin als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen. Es wird auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz verwiesen.

### **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Geltungsbereich ist den erschlossenen Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes der Gemeinde Ummanz zuzuordnen.

Der Gebietscharakter wird durch eingeschossige Hauptgebäude als Einfamilienhäuser und den zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen geprägt.

Weitläufige Grundstücke mit Obst- und Siedlungsgehölze sowie gepflegte Grünflächen runden das Bild eines dörflichen Siedlungsbereiches ab.

Allein die Flurstücke 17/2 und 18/4 sind vollständig unversiegelt.

Ein asphaltierter Wirtschaftsweg südlich des Planungsraumes erschließt die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke weitestgehend.

Viele Grundstücke sind eingezäunt, und durch den Nutzungsgrad sowie die bauliche Vorprägung kann man nach derzeitigem Stand davon ausgehen, dass die zu überplanenden Areale keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08 „Wohngebiet Kiebitzort“ beabsichtigt die Gemeinde Ummanz die städtebauliche Festigung der gewachsenen Siedlungsstruktur des bewohnten Ortsteils Lieschow/Kiebitzort. Hierzu soll im Rahmen der Planung ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

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

Der dörfliche Charakter mit großzügigen Grundstücksgrößen soll erhalten bleiben. Dennoch wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Baugrenzen so festgesetzt, dass keine zweite Baureihe im Norden des Geltungsbereiches entstehen kann.

Zudem ist Gegenstand der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Ummanz die planungsrechtliche Ausweisung von Wohngrundstücken. Die Errichtung von Ferienhäusern soll entsprechend unterbunden werden.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung von großzügigen Wohngrundstücken für die Errichtung von regionstypischen eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern im Gemeindegebiet schlägt sich auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nieder. Grundsätzlich soll alles zulässig sein,

was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt, denn für die wenigen verbleibenden Baulücken besteht bereits eine unmittelbare Prägung durch benachbarte Bebauungen.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Ummannz, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Innerhalb der Siedlung Kiebitzort prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Entsprechend ist nur ein Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 22° bis 50° eingeschränkt werden.

Abweichend von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die von der Gemeinde beabsichtigte Bebauungsstruktur soll durch eine enge Baukörperfestsetzung mit überbaubaren Grundstücksflächen in den ortsüblichen Abmessungen gesichert werden.

Dazu definieren die gewählten Baufelder eng die Bereiche der jeweiligen Grundstücke, in denen das Maß der baulichen Nutzung umsetzbar ist. Darüber hinaus wird diese Zielstellung durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Beschränkung der Gebäudegröße und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern unterstützt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.*
2. *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
  - *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
3. *Innerhalb des reinen Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z=1 begrenzt.*
4. *Für das reine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.*
5. *Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,3 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

6. 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. Die Standsicherheit der geplanten Bebauung ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelaestungen zu gewährleisten.

### **6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die geplante bauliche Verdichtung auf den bisher unbebauten Grundstücken ist als Eingriff zu bewerten. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind 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.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der festgesetzten Baufelder ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen werden regelmäßig gemäht oder intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind überwiegend dem Biotoptyp **13.3 - Freiflächen der Siedlungsbereiche** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Landesstraße und Gemeindestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse**Eingriff**

Defizit/Konflikt

**Kompensation**

Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz

**Schutzgut Boden**

- Neubau von Wohnhäusern
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen
- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen

- Baumpflanzungen
- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt vorhandener Gehölze
- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens

**Schutzgut Wasser**

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen
- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges
- Gefahr von Stoffeinträgen

- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen
- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen
- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen

**Schutzgut Klima/Luft**

- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge
- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken

- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)
- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von Gehölzen
- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen
- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen

- Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Gehölzpflanzungen)

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

- optische Dominanz von Bauwerken

- Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

**Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biototypen für jeweils 100 m<sup>2</sup> Vollversiegelung als Eingriffsfläche**

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = ([K + Z] \cdot F) \cdot W *$	Kompensationsbedarf
<b>12.1</b>	Je 100 m <sup>2</sup>	1	$([1+0,5] \cdot 0,75) \cdot 1 = 1,125$	<b>113 m<sup>2</sup></b>
<b>erforderliches Kompensationsflächenäquivalent je 100 m<sup>2</sup>:</b>				<b>113 m<sup>2</sup></b>

\* Anpassungsfaktor = ([Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung] · Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) · Wirkfaktor

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von 100 m<sup>2</sup> voll versiegelter Eingriffsfläche sind **113 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Eingriffsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

**- nicht vorhanden -**

### 1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

**- 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 -**

### 3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

**- 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

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen orientieren.

Durch vorhandene Gebäudestrukturen sind Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes unübersehbar.

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## 6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen für jeweils 100 m<sup>2</sup> Vollversiegelung

von 1.2  **113 m<sup>2</sup>**

von 1.1, 1.3 bis 5 nicht vorhanden

---

**Gesamtsumme:** **113 m<sup>2</sup>**

### Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Begrünung des Plangebietes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils  $25 \text{ m}^2$  angesetzt.

Jeweils fünf Obstbäume ergeben folglich ein Flächenäquivalent von  $125 \text{ m}^2$  für die nachgestellte Bilanzierung:

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in $\text{m}^2$	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen	125	2	2	0,5	<b>125 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>125 m<sup>2</sup></b>

### **Bilanzierung je $100 \text{ m}^2$ Eingriffsfläche**

<b>Bedarf (=Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus 1.1	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus der Anpflanzung von Obstbäumen
<b>Gesamtbilanz</b>	
<b>Flächenäquivalent (Bedarf)</b> <b>113 m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenäquivalent (Planung)</b> <b>125 m<sup>2</sup></b>

Der Eingriff von jeweils  $100 \text{ m}^2$  Vollversiegelung kann durch die Pflanzung von jeweils fünf heimischen, standorttypischen Obstbäumen vollständig kompensiert werden.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als  $12 \text{ m}^2$  unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen ( $> 2,5 \text{ m}$ ), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbissenschutz aus Drahthosen oder Schälschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Je 100 m<sup>2</sup> neuer Flächenversiegelung sind auf dem Eingriffsgrundstück fünf heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt als Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

#### 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. Im Rahmen dieser Planung wird die Dachneigung ortstypisch geregelt. Als Vorbild dient dabei die gewachsene Siedlungsstruktur mit dem vorhandenen Ortsbild. Weitere Vorgaben sind nicht Regelungsabsicht der Gemeinde Ummannz.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 22° und 50°.

#### 6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

**Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen** des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind die Bauphase der Wohn- und Nebengebäude und die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Von der Planung gehen auch keine relevanten Immissionswirkungen im Sinne des BImSchG aus.

Vorhandene Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

### **Baubedingte Auswirkungen**

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen**

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung hat die Gemeinde Ummanz zu ermitteln, ob die geplanten Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen können. Zu diesem Zweck wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in welcher ermittelt wird, ob die in der Planung getroffenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung soll auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung erfolgen. Von einer vollständigen Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Hier wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung).

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung nicht mehr erforderlich. Die Erschließung ist über bestehende Wirtschaftswege sichergestellt.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

## 7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 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

#### *Zur Trinkwasserversorgung*

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert werden. Die technisch-rechtliche Gestaltung der grundstücksbezogenen Erschließungsanlagen zur Trinkwasserversorgung wird unter Anwendung der entsprechenden Normen, insbesondere gemäß § 9 Abs. 3 WasserverSORGUNGSSATZUNG und des technischen Regelwerkes, gesondert behandelt. Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist an dieser Stelle nicht möglich.

#### *Zur Schmutzwasserentsorgung*

Der ZWAR betreibt, unterhält und plant dort und im weiteren Bereich keine öffentlichen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der gesamten Ortslage gegenwärtig mittels privater Kleinkläranlagen.

Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt. Damit ist die grundsätzliche Pflichtbefreiung des ZWAR / Pflichtübertragung der Abwasserbeseitigung auf die Grundstückseigentümer, wie dort üblich, nicht dadurch künftig ausgeschlossen weil es sich um ein B-Plangebiet handelt.

Der ZWAR schließt, unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 4 Abwasseranschluss-SATZUNG, die Betreibung und Unterhaltung einer Kläranlage, als rechtlich selbständige öffentliche Einrichtung gem. § 1 Abs. 2 Abwasseranschluss-SATZUNG, am Standort aus materiellen und technischen Gründen aus.

Ein Rechtsanspruch gegen den ZWAR auf Herstellung öffentlicher Abwasseranlagen in förmlich festgesetzten Bebauungsplangebieten besteht gem. § 12 S. 1 Abwasseranschluss-SATZUNG nicht.

***Auf der Ebene der Vorhabenzulassung ist jeweils vorhabenspezifisch die Errichtung und der Betrieb einer vollbiologischen Kleinkläranlage bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.***

#### *Zur Niederschlagswasserentsorgung*

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist nicht zu erkennen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist entsprechend § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

## 8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist generell nicht zu befürchten, da mit der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,60 m NN 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 Planung 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik

GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige 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 aufgefunde Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

#### **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen 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 gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 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 keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### 9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V, S. 383, 329), 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## 10. Umsetzung des Bebauungsplans

### Artenschutz

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Rodung von Gehölzen als Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 01. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/Vorhabensträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

