

Gemeinde Ummanz

## Bebauungsplan Nr. 6 „Alter Gutshof Waase“

im beschleunigten Verfahren Gem. § 13a BauGB



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:

17.07.2023 bis 16.08.2023

| <i>Anlage</i> | <i>Inhaltsverzeichnis</i> |
|---------------|---------------------------|
| <b>1</b>      | <b>Planzeichnung</b>      |
| <b>2</b>      | <b>Begründung</b>         |

# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "ALTER GUTSHOF WAASE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Alter Gutshof Waase" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

**Plangrundlage**  
 Entwurfsvermessung, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Frank Sauder, September 2014

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin vom 2023

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

**TEXT - TEIL B**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB

**1.1.1** Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.1.2** Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig

**1.1.3** Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,25 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

**1.1.4** In dem festgesetzten Sondergebiet "Wohnen und Fremdenbeherbergung" (SO W+F) sind gleichberechtigt zulässig:

- Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
- Wohngebäude mit Ferienwohnungen
- Wohngebäude
- Ferienhäuser

und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.

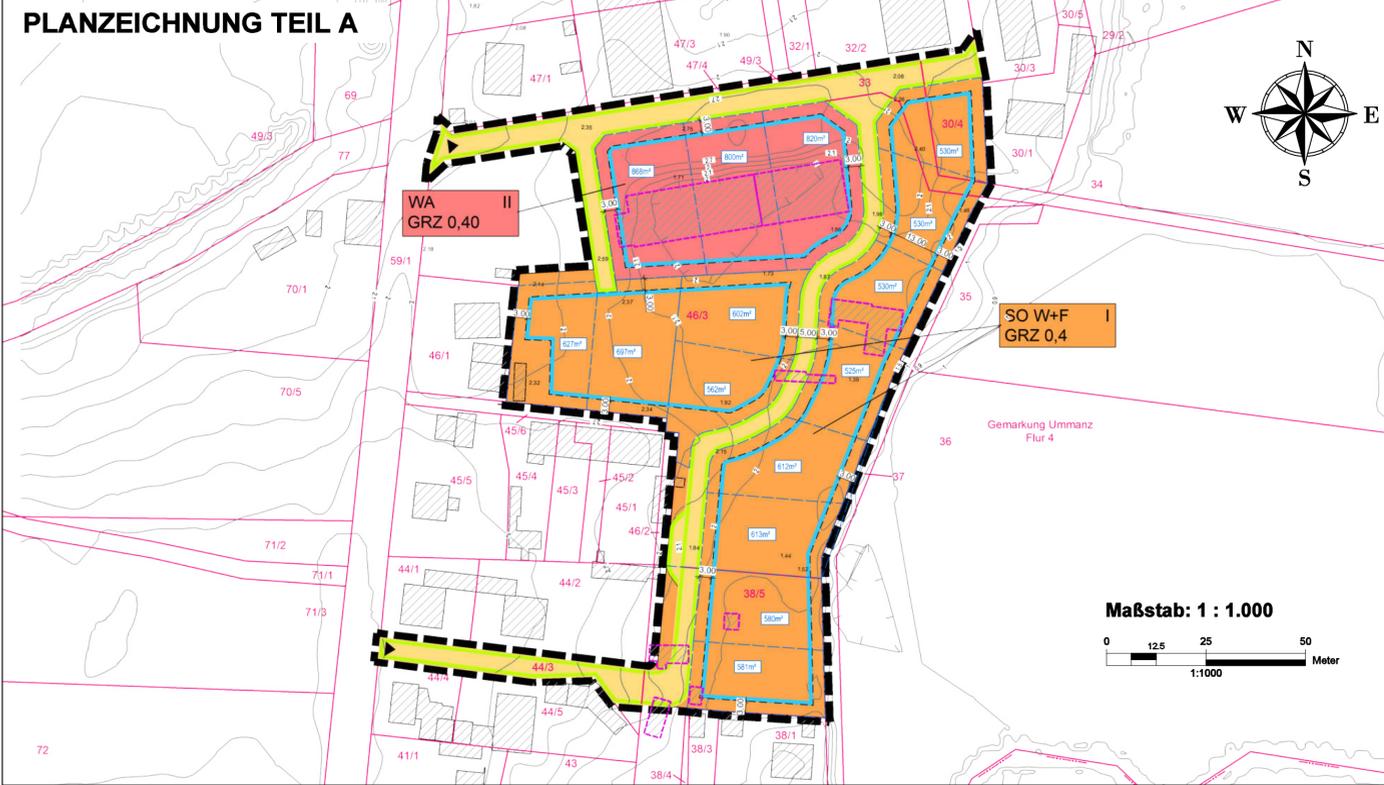
**1.1.5** Die Grundflächenzahl ist für das Sonstige Sondergebiet Wohnen und Fremdenbeherbergung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.100 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von 1,22 ha. Er umfasst die Flurstücke 30/4, 33 (teilweise), 38/5 (teilweise), 44/3 und 46/3 der Flur 4 in der Gemarkung Ummanz.

**Hinweise**

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Im Küstengebiet der Insel Ummanz (Varbelvitzer Bodden) ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,80 m NHN 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 der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.



**Planzeichenerklärung**

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 SO W+F Sonstige Sondergebiete (Wohnen und Fremdbeherbergung)

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl

**3. Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Ein- und Ausfahrtsbereich

**5. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Grünflächen

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 A Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2.1

**7. Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II. Darstellung ohne Normcharakter**  
 vorh. bauliche Anlagen  
 Bemaßung in Meter  
 Kataster  
 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt  
 447m<sup>2</sup> Parzellierungsvorschlag  
 geplanter Gebäudeabruch  
 1,88 vorh. Höhe in Meter über DHHN2016  
 Nutzungscharakter

**Verfahrensvermerke**

1. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 ....., den ..... Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... bis ..... durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63 c Ummanz-Info.

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung vom ..... Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten in der Gemeinde Ummanz erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten in der Gemeinde Ummanz sowie auf der Homepage des Amtes, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

..... Die Bürgermeister Ummanz, den ..... Siegel .....

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

..... Die Bürgermeister Ummanz, den ..... Siegel .....

6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ: ..... erteilt.

..... Die Bürgermeister Ummanz, den ..... Siegel .....

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

..... Die Bürgermeister Ummanz, den ..... Siegel .....

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

..... Die Bürgermeister Ummanz, den ..... Siegel .....

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenerverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794 )

• **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung



**Bebauungsplan Nr.6 "Alter Gutshof Waase"**  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
 architekten + ingenieure  
 Gerstenstraße 9  
 17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30214

**2. Entwurf**  
 April 2023

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Gemeinde Ummanz

## Bebauungsplan Nr. 6 „Alter Gutshof Waase“

im beschleunigten Verfahren Gem. § 13a BauGB



Begründung  
April 2023 (2. Entwurf)

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b> ..... | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Grundlagen der Planung</b> .....                   | <b>4</b>  |
| 2.1        | Rechtsgrundlagen .....                                | 4         |
| 2.2        | Planungsgrundlagen .....                              | 5         |
| <b>3.</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....               | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Entwicklung des Bebauungsplans</b> .....           | <b>6</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Beschaffenheit des Plangebietes</b> .....          | <b>10</b> |
| <b>6.</b>  | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....               | <b>12</b> |
| 6.1        | Städtebauliches Konzept.....                          | 12        |
| 6.2        | Art und Maß der baulichen Nutzung .....               | 13        |
| 6.3        | Örtliche Bauvorschriften .....                        | 15        |
| 6.4        | Umweltprüfung .....                                   | 16        |
| 6.5        | Verkehrskonzept .....                                 | 16        |
| <b>7.</b>  | <b>Immissionsschutz</b> .....                         | <b>17</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b> .....            | <b>18</b> |
| 8.1        | Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....             | 18        |
| 8.2        | Gewässer .....  | 18        |
| 8.3        | Telekommunikation .....                               | 18        |
| 8.4        | Abfallentsorgung/Altlasten .....                      | 18        |
| 8.5        | Brandschutz .....                                     | 19        |
| <b>9.</b>  | <b>Denkmalschutz</b> .....                            | <b>20</b> |
| 9.1        | Baudenkmale .....                                     | 20        |
| 9.2        | Bodendenkmale .....                                   | 20        |
| <b>10.</b> | <b>Bodenrechtlicher Bezug</b> .....                   | <b>20</b> |

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu hat die Gemeinde Ummanz am 3. März 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Gutshof Waase“ beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat im Rahmen der weiteren Planung am 16.10.2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf (Stand Oktober 2014) gebilligt. Die Auslegung erfolgte im Oktober/November 2014. Nach dem durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde das Planverfahren erst einmal nicht weitergeführt. Mit dem aktualisierten Planstand April 2023 soll nunmehr mit dem angepassten 2. Entwurf das Planverfahren fortgeführt werden.

Vorgesehen sind die Bereitstellung von Flächen für die Wohnnutzung, vorrangig für die ansässige Bevölkerung, sowie die Entwicklung von Beherbergungsmöglichkeiten durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Dabei wird im südlichen Geltungsbereich die Wohnnutzung mit der Möglichkeit von Ferienwohnung bzw. Ferienhäusern kombiniert.

Im nördlichen Geltungsbereich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO vorgesehen. Im südlichen Geltungsbereich ist dagegen ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO geplant, in welchem die Wohn- und Ferienhausnutzung gleichzeitig stattfinden kann.

Die planungsrechtliche Ausweisung dieser Gebiete erfolgt unter Beachtung des gemeindlichen Bedarfs sowie der aktuellen Rechtsprechung. Dabei findet die Lage des Planungsraums innerhalb einer touristisch bedeutsamen Region besondere Berücksichtigung.

Ferner wird mit diesem Bebauungsplan eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung der alten Gutshofanlage angestrebt, da der bauliche Bestand dieser historischen Anlage zusehends verfällt. Die Gutshofanlage soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.

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 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794 )
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Frank Sauder, September 2014
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2022 Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **1,22 ha**. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 30/4, 33 (teilweise), 38/5 (teilweise), 44/3 und 46/3 der Flur 4, in der Gemarkung Ummanz.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im **Norden** durch die Flurstücke 47/1, 47/4, 49/3 sowie 32/2, Flur 4 Gemarkung Ummanz
- im **Osten** durch die Flurstücke 30/1, 30/3, 33 sowie 37, Flur 4 Gemarkung Ummanz
- im **Süden** durch die Flurstücke 38/1, 38/3, 38/4, 44/4, 44/5, 45/6 sowie 46/2 Flur 4 Gemarkung Ummanz
- im **Westen** durch die Flurstücke 45/6, 46/1, 46/2, 46/1 sowie 59/1, Flur 4 Gemarkung Ummanz

#### 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 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:

- o **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- o **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- o **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- o **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP M-V) vom 19. August 2010

Das Vorhaben liegt im bebauten **Siedlungsbereich**,<sup>1</sup> weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorgesehen ist. 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 Abs. 1 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

<sup>1</sup> Vgl.: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

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 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (**Ziel 4.1 [3] RREP VP**).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (**Ziel 4.1 [4] RREP VP**). Mit diesem Bebauungsplan werden ausschließlich bebaute Ortslagen überplant. Es werden keine unbelasteten Außenbereiche in Anspruch genommen.

Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Sie soll des Weiteren eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. (Grundsatz 4.1 [2] RREP VP)

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel des Vorhabens, wonach für den Planbereich in Waase eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden, da ausschließlich bereits besiedelte Flächen umgenutzt werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wirkt dem Verbrauch unbelasteter Flächen im Außenbereich entgegen und orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde. Die Programmsätze des RREP VP sowie des LEP bilden somit eine wichtige und verbindliche Grundlage für die Entwicklung dieser Planung.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Für den Geltungsbereich ist aus regionalplanerischer Sicht weiter zu berücksichtigen, dass er sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes befindet. Sie sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

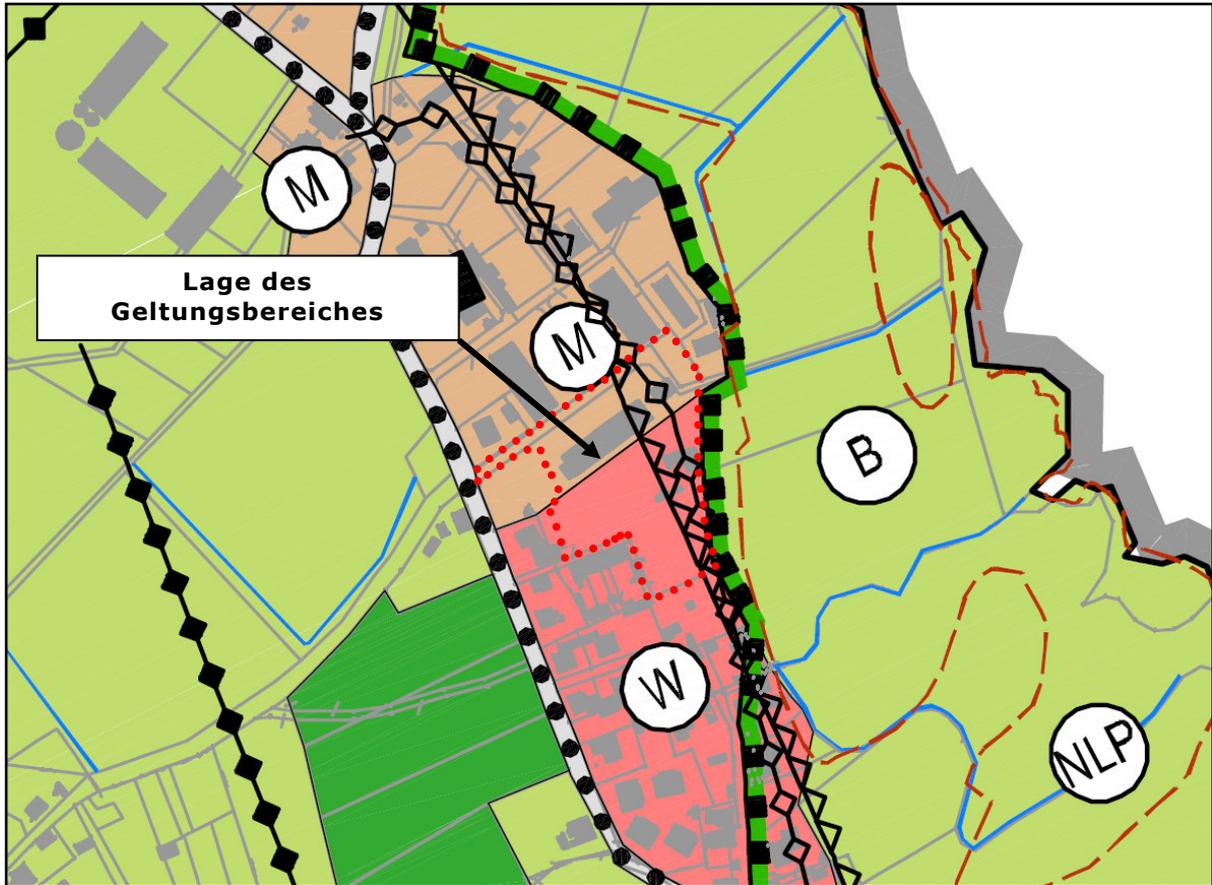
Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. (RREP 3.1.3 [6])

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. In diesen Gebieten sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. (RREP VP 5.3 [2])

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

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Stand September 2011. Der Vorhabenbereich wird darin als gemischte Baufläche (M) im nördlichen Geltungsbereich und als Wohnbaufläche (W) südlich der alten Gutshofanlage ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.



**Abbildung 1:** Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz, Ortsteil Waase; ohne Maßstab. Der nördliche Geltungsbereich ist als gemischte Baufläche (M), der südliche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt **1,03 ha**. Überplant wird der nordöstliche Siedlungsbereich innerhalb der Ortslage Waase.

Der nördliche Geltungsbereich ist durch die alte Gutshofanlage geprägt. Diese besteht aus einem zweigeschossigen Wohngebäude mit angebauter Gaststätte, einem Stallgebäude sowie einer Scheune.



**Abbildung 2:** Nördlicher Bereich der alten Gutshofanlage. Im Vordergrund befindet sich die alte Gaststätte.

Der südliche Geltungsbereich ist durch Kleingärten und Kleintierhaltung gekennzeichnet. Kleinere Ställe, Zaunanlagen sowie Gehege zur Kleintierhaltung prägen das Erscheinungsbild.

Innerhalb des südlichen Plangebietes sind kleinere Gehölzstrukturen vorhanden. Etwa 30 % des Gehölzbestandes bestehen aus Pappeln. Die südöstliche Plangebietsgrenze bildet eine Baumreihe aus Eichen und Eschen.



**Abbildung 3:** Rückwärtiges Gelände der alten Gutshofanlage.

Das Plangebiet wird ausgehend von der Neuen Straße durch eine asphaltierte Anliegerstraße erschlossen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine **gesetzlich geschützten Biotop**. **Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Es befinden sich ebenfalls **keine Altlastverdachtsflächen** im Planungsraum, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Diesem Sachverhalt wurde mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen. Entsprechend wird die erstmalige Flächeninanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen an anderer Stelle vermieden.

Die Notwendigkeit dieser Planung ergibt sich aus einem vorhandenen Mangel an sozial verträglichem Wohnraum innerhalb der Gemeinde. Beschäftigte insbesondere der Tourismusbranche müssen oftmals täglich von außerhalb der Gemeinde zu ihrem Arbeitsplatz nach Ummanz pendeln. Auch für Familien sind die Möglichkeiten, bezahlbares Wohneigentum zu erwerben, sehr begrenzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, finanzierbaren Wohnraum für diese Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Dabei werden 3 Wohngrundstücke für die Ansiedlung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 24 WE bereitgestellt, die sich im Bereich der Alten Gutshofanlage befinden. Hierzu soll das bestehende Gebäude komplett abgebrochen werden.

Auch die Belange des Tourismus werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt. Der Standort Waase soll als Beherbergungsstandort für Touristen weiterentwickelt werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung im nördlichen Geltungsbereich soll dabei unter Beachtung der Lage der Gemeinde Ummanz innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes auch mit der Möglichkeit der privaten Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern im südlichen Geltungsbereich kombiniert werden.

Der Bereich der alten Gutshofanlage eignet sich dafür in besonderer Weise, da hier innerhalb der Ortslage Waase vorhandene und teilweise bereits erschlossene Baulandreserven genutzt werden können.

Eine Kombination aus dauerhaftem Wohnen und der Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern im südlichen Geltungsbereich erfordert jedoch planungsrechtlich die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach §11 Abs. 2 BauNVO.

Zur städtebaulichen Ordnung und Steuerung der verschiedenen Nutzungsansprüche ist dementsprechend die Ausweisung folgender Gebiete vorgesehen:

### Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ist für den nördlichen Geltungsbereich vorgesehen. Für den betroffenen baulichen Bestand, der wirtschaftlich nicht mehr zu erhaltenen Gebäude, ist mit Umsetzung der Planung der Rückbau vorgesehen. Dies betrifft insbesondere das vorhandene Gaststättengebäude. Auf diese Weise entstehen innerhalb des Geltungsbereiches zusätzliche, derzeit ungenutzte Baulandreserven, die sich für die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern eignen.

### Sonstiges Sondergebiet

Die für den südlichen Geltungsbereich vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes orientiert sich neben dem Wohnbedarf gleichzeitig an der touristischen Funktion der Gemeinde Ummanz. Die Ortslage Waase ist gut an das regionale Radwegenetz angebunden.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Küstengewässern ist die Gemeinde als attraktiver Tourismusort zu zählen. Darüber hinaus liegt sie innerhalb eines Tourismusedwicklungsraumes. Dementsprechend werden an die städtebaulichen Planungen hohe Anforderungen aufgrund der verschiedenen Nutzungsinteressen gestellt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes soll deshalb die Nutzung flexibel festgesetzt werden. Dementsprechend soll das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als Gebiet für den Fremdenverkehr und für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden. Das Wohnen und die vorwiegend kleinteilige Beherbergung in Form von Ferienwohnungen und Ferienhäusern werden so in gleichberechtigter Weise ermöglicht.

Im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet wird somit im Interesse vielfältiger Angebote neben dem dauerhaften Wohnen die private Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern gefördert.

Vorgesehen ist die Parzellierung des Sonstigen Sondergebietes in insgesamt 12 Grundstücke. Insbesondere die südöstlich gelegenen Parzellen weisen kleinere Grundstücksflächen von etwa 525 m<sup>2</sup> bis 613 m<sup>2</sup> auf. Sie ermöglichen einen direkten Blick auf das östlich gelegene Küstengewässer und eignen sich somit hervorragend für die touristische Erschließung.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Entwicklung der Wohnnutzung mittels eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im nördlichen Geltungsbereich, welche am gemeindlichen Bedarf ausgerichtet ist. Darüber hinaus soll im südlichen Geltungsbereich mithilfe eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11

BauNVO die Wohnnutzung mit einer Ferienhaus- Ferienwohnungsnutzung kombiniert werden.

Regelungsabsicht der Gemeinde Ummanz ist die Wiedernutzbarmachung von Baulandreserven im Innenbereich. Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Ummanz, die Dichte und die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Dabei gelten die in § 17 BauNVO festgelegten gebietspezifischen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der Nutzung.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Entgegen § 19 Abs. 4 der BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen oder Stellplätzen und Garagen nicht überschritten werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes ist eine Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als maximale Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Dabei gilt die festgesetzte Geschossigkeit jeweils als Höchstmaß.

Für die vorgesehenen drei Wohnbebauungsgrundstücke ist eine Bebauung mit **zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern** zulässig. Die vorhandene Gutshofanlage weist bereits einen zweigeschossigen baulichen Bestand auf und wird in der vorhandenen Höhe planungsrechtlich gesichert.

*Folgende Festsetzungen werden für das Allgemeine Wohngebiet getroffen:*

- 1. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- 2. Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.*
- 3. Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

### Sondergebiet für die Wohn- und Fremdenbeherbergung (SO W+F)

Entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird abweichend davon für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entgegen § 19 Abs. 4 der BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen oder Stellplätzen und Garagen nicht überschritten werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes ist eine Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als maximale Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Dabei gilt die festgesetzte Geschossigkeit jeweils als Höchstmaß.

Für das Sonstige Sondergebiet sind zweigeschossige bauliche Anlagen zulässig. Die gewählte Geschossigkeit ergibt sich aus der geringen Größe und der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke.

Sie ermöglicht einen hervorragenden Blick auf das östlich gelegene Küstengewässer. Gleichzeitig wird auf diese Weise die Übernachtungskapazität zulässiger Ferienhäuser gesteigert.

*Folgende Festsetzungen werden für das Sonstige Sondergebiet getroffen:*

1. *In dem festgesetzten Sondergebiet SO „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ (SO W+F) sind gleichberechtigt zulässig:*
  - *Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung*
  - *Wohngebäude mit Ferienwohnungen*
  - *Wohngebäude*
  - *Ferienhäuser*

*und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.*

2. *Die Grundflächenzahl ist für das Sonstige Sondergebiet Wohnen und Fremdenbeherbergung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang keine Regelung vorgesehen.

## **6.4 Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für diesen Bebauungsplan des Innenbereiches das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da in ihm eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

## **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung erforderlich und teilweise bereits vorhanden. Der Geltungsbereich hat im Nordwesten bereits einen Einfahrtsbereich über die Neue Straße, welche das Plangebiet in diesem Bereich erschließt.

Von Südwesten her wird das Plangebiet über das Flurstück 44/3 erschlossen, wodurch auch hier eine Anbindung an die Neue Straße geschaffen wird.

Die Verkehrsflächen werden als solche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen zulässig.

Der Stellflächenbedarf der mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet richtet sich der Bedarf an Stellplätzen und Garagen nach § 12 Abs. 2 der BauNVO.

Konkretisierende Festsetzungen sind aus diesem Grund nicht notwendig.

## **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**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

### **8.2 Gewässer**

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

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

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet teilweise vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des gesamten Plangebietes ist die Erweiterung vorhandener Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom AG oder andere Dritte erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH angezeigt werden.

### **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 aufgefundene 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 nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 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 Vorhabens 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 (GVOBl. M-V, Teil I, 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. Bodenrechtlicher Bezug**

Hat ein Bebauungsplan, wie vorliegend, ein Baugebiet im Sinne von § 4 BauNVO für die Wohnnutzung festgesetzt, haben die Grundstücke regelmäßig Baulandqualität im Sinne des Entschädigungsrechts des § 43 BauGB.