

# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GUT DUBKEVITZ"

## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - 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

**SO TOUR** Sonstiges Sondergebiet "Tourismus" mit der Zweckbestimmung: "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits" § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse (2) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
GRZ 0,15 Grundflächenzahl  
25° - 55° Dachneigung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze  
Baulinie  
traufstellte Anordnung der Gebäude

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A / B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2

Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. DschG M-V

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Gutsanlage als Baudenkmal Nr. 214 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DschG M-V

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Gutshaus, Gutsпарк, Zufahrtsstraße mit Pflasterung, Allee, Trafohaus, seitliche Alleen mit Vorgelände

III. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. bauliche Anlage

vorh. Böschung

Bemaßung in Meter

SO TOUR I  
25° - 55° GRZ 0,15

Nutzungsschablone

vorh. Wege

vorh. Höhe in Meter über DHHN92

Kataster

Drainage

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)

• Planzeichenerklärung (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 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

• Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

• Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 670), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)

• Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

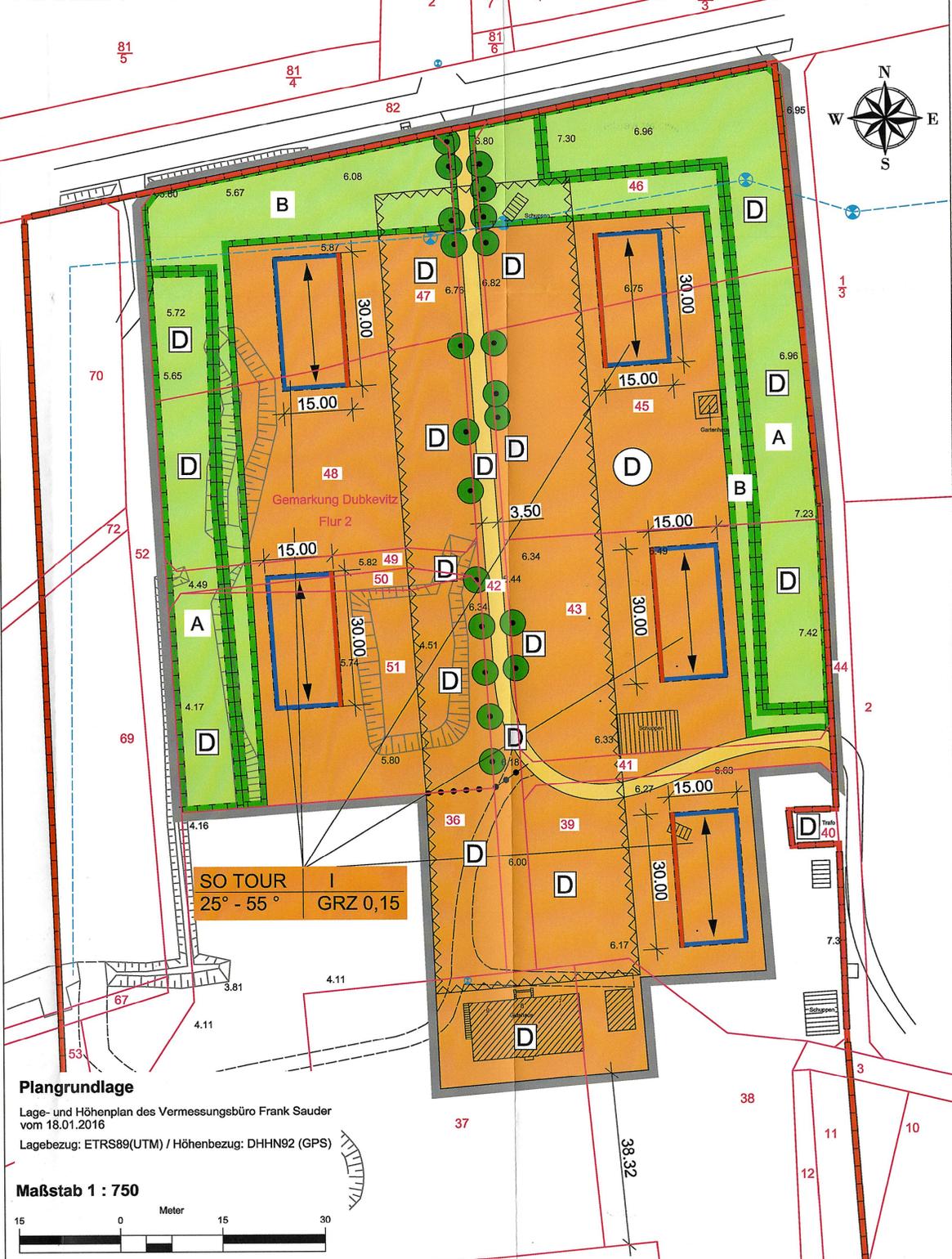
Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DschG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DschG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Das Gutshaus Dubkevitz, die Zufahrtsstraße mit Pflasterung sowie das Transformatorhaus liegen innerhalb des Planungsrames und sind als Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten. Ebenso zu behandeln sind die seitlichen Alleen im Vorgelände und die straßenbegleitende Allee sowie der teilweise im Geltungsbereich liegende Gutsпарк.

Die nachrichtlich übernommene Drainageleitung darf nicht überbaut werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die genaue Lage zu überprüfen und im Falle einer Lage im Baufenster ist die Drainageleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Rügen“ (Tel.: 03838-22204) umzuverlegen.

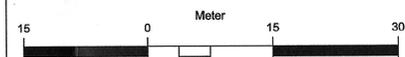
## PLANZEICHNUNG TEIL A



### Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Frank Sauder vom 18.01.2016  
 Lagebezug: ETRS89(UTM) / Höhenbezug: DHHN92 (GPS)

Maßstab 1 : 750



## Preamble

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz West" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:750 vorliegt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neustreititz, den 15.09.2024  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 02.06.2016 bis 25.07.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (LPlG) am 01.06.2016 informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 02.06.2016 und öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat zuletzt am 19.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zuletzt nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben zuletzt in der Zeit vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz und im Internet auf der Homepage des Amtes West-Rügen (www.amt-westruegen.de) sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V (https://bplan-geodaten-mv.de/Bauleitplaene), 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 11.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zuletzt mit dem Schreiben vom 10.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 03.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2023 gebilligt.

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024

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

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024

5. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.07.2023 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2024 in Kraft getreten.

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 1.1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet Tourismus (SO Tour) sind gleichberechtigt zulässig:
- Ferienhäuser
  - Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
  - Wohngebäude mit Ferienwohnungen
  - Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Für das festgesetzte Sondergebiet Tourismus (SO Tour) ist das gering verschmutzte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB entstehungsnah einer dezentralen Versickerung zuzuführen.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihe zu entwickeln.

1.2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nicht vor dem 1. September eines Jahres.

#### 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB + § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Dächer von Gebäuden als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit ausschließlichen festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis 55° in naturrot bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen zulässig. Nichtglänzende Engobe ist zulässig.

1.3.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 10,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.3.3 Außenwände von Gebäuden sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk naturrot bis rotbraun oder als Fachwerk mit naturrot bis rotbrauner Gefachmauerung zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbönen weiß, braun und schwarz gestrichen werden. Zulässig sind auch geputzte Außenwände von Gebäuden. Die Fassaden sind in diesem Fall mit einem Feinputz (Körnung max. 3mm) in gedeckten weißen oder roten (schwedenerrot) Farbönen zu errichten. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete Fassadenholzverschalungen in holznatur oder roten (schwedenerrot) Farbönen zulässig.

1.3.4 Türen und Fenster sind nur aus Holz oder Aluminium in dunklem oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen. Die Verglasungen sind ohne Oberflächenwölbungen oder Verspiegelungen zu errichten.

## Geltungsbereich

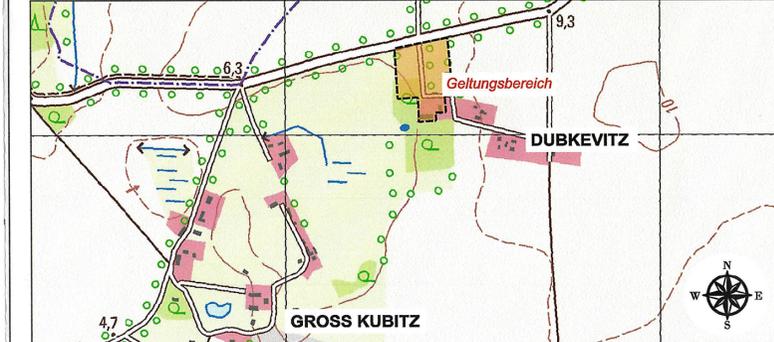
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 36 bis 38 teilweise sowie 39 (tlw.) 41, 42, 43 und 45 bis 51 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße RÜG 9 (Flurstück 82 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Osten durch Ackerflächen (Flurstücke 44 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)
- im Süden durch die rückwärtig gelegene Parkanlage (Teilflächen der Flurstücke 36, 37 und 38 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Westen durch eine Gehölzfläche (Flurstück 52 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)

## Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2015



## Gemeinde Ummanz Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz"

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg  
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorstandsnummer: 30223  
Satzung  
Juni 2023