

Gemeinde Ummanz

## Bebauungsplan Nr. 07 „Ortseingang Waase“



Begründung  
September 2017

**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	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehrskonzept	11
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	14
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	14
8.5	Brandschutz	16
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
9.1	Baudenkmale	17
9.2	Bodendenkmale	17
<b>10.</b>	<b>BODENRECHTLICHER BEZUG</b>	<b>17</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Für den Ortseingang Waase soll der Bebauungsplan Nr. 07 „Ortseingang Waase“ aufgestellt werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummantz in ihrer Sitzung am 03.03.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Geplant ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes, da das derzeitige Gebäude in keiner Art und Weise die technischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft der Feuerwehr erfüllt. Zusätzlich soll eine Wohnraumnachverdichtung möglich sein und die vorhandene Parkplatzsituation neugeregelt werden.

Bezugnehmend auf den Bauvorbescheid vom 25. August 2016 Nr. 2808/16 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Wegen der engen Baugrenzen, die durch die Lage im Innenbereich zu Stande kommen, muss das geplante Feuerwehrgebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Nur so können die benötigten Garagen für die Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die notwendigen Nebenräume untergebracht werden.

Es ist somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan sind vorliegende gegeben. Es handelt sich um eine Nachverdichtung des baulichen Bestands im Innenbereich der Ortslage Waase. Die Grundfläche des Geltungsbereichs beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ermöglicht der Gemeinde im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren zur 1. Änderung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **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 (GVObI. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. 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 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 06. Februar 2014

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,70 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 40, 41, 69 tlw., 71 tlw., 73 tlw., 74/3, 74/10, 74/11, 74/12 sowie 74/13 tlw. der Flur 1 in der Gemarkung Waase.

### 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 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-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 **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist demnach auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Z, Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)**

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen **(Programmsatz 4.1 [3] LEP M-V)**. Vorliegend handelt es sich um eine Nachverdichtung des baulichen Bestands im Innenbereich der Ortslage Waase.

Diese Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind auch in das RREP VP aufgeführt. Das RREP VP beinhaltet die konkretisierten wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung. Es stellt ein regionales Gesamtkonzept auf der Grundlage überörtlicher Zielvorstellungen dar.

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 Geltungsbereichs 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 funktionsfähigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet sein.

Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 07 „Ortseingang Waase“ 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 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 Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Der Geltungsbereich wird darin als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf anzupassen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Waase. Erschlossen wird er von der durch den Planungsraum verlaufenden Neuen Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei eingeschossige, traufständig zur Straße ausgerichtete Gebäude. Das nördliche Gebäude wird als Wohnhaus genutzt und von einer Stichstraße aus erschlossen. Das mittlere Gebäude dient dem Inselshop Fröhlich als Verkaufsraum. Das südliche Gebäude wird als Fischerhaus genutzt.

Die Flächen östlich der Gebäude unterliegen einer regelmäßigen Mahd und sind als Scherrasen anzusehen.

Südlich befindet sich eine gepflasterte Wendeschleife für Busse. Von dort geht ein aufgeschotterter Weg ab, der auf eine Rasenfläche führt. Diese wird auf Grund des Parkplatzmangels in Waase teilweise als Parkplatz genutzt. Auch der Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird als Parkplatz genutzt. Hier befindet sich zentral ein Trafohäuschen. Der Parkplatz ist aufgeschottert.

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**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die Gemeinde Ummanz beabsichtigt die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes. Das derzeitige Gebäude erfüllt nicht die technischen Anforderungen und die Platzverhältnisse für die Fahrzeuge der Feuerwehr reichen nicht aus.

Des Weiteren soll die Möglichkeit der Nachverdichtung des baulichen Bestands gegeben sein. In der Gemeinde Ummanz besteht eine hohe Nachfrage an geeigneten Baugrundstücken.

Die vorhandene öffentliche Parkplatzsituation soll städtebauliche gesichert und geordnet werden. Aus diesem Grund wird westlich der Neuen Straße eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Östlich der Neuen Straße hinter der Buswendeschleife sowie den vorhandenen Gebäuden ist keine Parkfläche vorgesehen.

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

Planungsziel ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der ein Feuerwehrgebäude mit Nebenräumen möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Angelehnt an die vorhandenen baulichen Siedlungsstrukturen wurde das Baufeld für das Feuerwehrgebäude eng innerhalb der Grenzen des Innenbereichs festgelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich die mit der Planung zulässigen Nutzungsarten und -maße am baulichen Bestand. Neben dem bestehenden Wohnhaus ist die Errichtung von bis zu zwei weiteren Wohnhäusern möglich. Die Begründung wird dazu redaktionell ergänzt.

Aufgrund der touristischen Ausrichtung der Gemeinde Ummanz sollen neben den in § 4 Abs. 2 BauNVO geregelten allgemeinen Zulässigkeiten auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sein.

Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe könnten sich zu unnötigen Störquellen im Wohngebiet entwickeln. Entsprechend sind diese Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Gemeinde Ummanz, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude wurde die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z=1$  festgesetzt werden.

Zur Begrenzung ungewollter Eingriffe wird die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 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 Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses 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 Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

Folgende Festsetzungen werden 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, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.*
- 2. 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.*
- 3. Die Standsicherheit der geplanten Bebauung ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten.*

### **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. Im Rahmen dieser Planung sind keine örtlichen Bauvorschriften Reglungsabsicht der Gemeinde.

### **6.4 Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Erhebliche vorhersehbare Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind mit der vorliegenden Planung und den dadurch in Anspruch genommen Flächen nicht vorhersehbar.

Auch das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Festsetzungen ist angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Waase auf anthropogen vorbelasteten Flächen nicht absehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen wurden im Voraus geprüft und sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich sind bereits verkehrliche Erschließungen vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt. Auf dem Parkplatz westlich der Neuen Straße findet eine Neuordnung der Parkplatzsituation statt. Hier soll ein zentraler Parkplatz mit einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen für die Ortslage Waase entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht dadurch vor die störungsintensivere Nutzung des Parkens östlich der Gebäude zu unterbinden.

## **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**

#### Trinkwasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Versorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Wasserversorgung über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im Grenzbereich zum unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich vorhanden. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke sind gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke bestimmt.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Entsorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Entsorgung über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind östlich des Plangebietes vorhanden.

Die Herstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücke sind gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung zu beantragen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unter Bezugnahme auf § 32 Abs. 4 LWaG M-V kann die Gemeinde durch Aufnahme im Satzungsteil B regeln, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf denen es anfällt versickert werden kann, sofern eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten ist, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Dementsprechend könnte es an Hand vorheriger gutachterlicher Nachweissführung in der Plangebietsfläche / auf den jeweiligen Grundstücken mittels Anlagen nach DWA Arbeitsblatt A-138 versickert werden. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt gem. § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

#### Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

#### Gasversorgung

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

### **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 beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß der Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ für den Küstenabschnitt des Standortes 2,60 m NHN. 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 zwei 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 aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."

Zusätzlich bitte ich Sie folgende Hinweise für die weitere Planung zu beachten: „Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern."

Zu Paragraph 16 Nr. 1 legt die UVV weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist.

Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

Das bedeutet:

Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und kein Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o.g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird 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).

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m<sup>3</sup>/h für 2 h ist möglich. Im 300m-Bereich steht ein Hydrant dafür zur Verfügung.



## **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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **10. Hinweise**

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVObI. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 vom 16.12.2010 (GVObI. M-V S. 713).