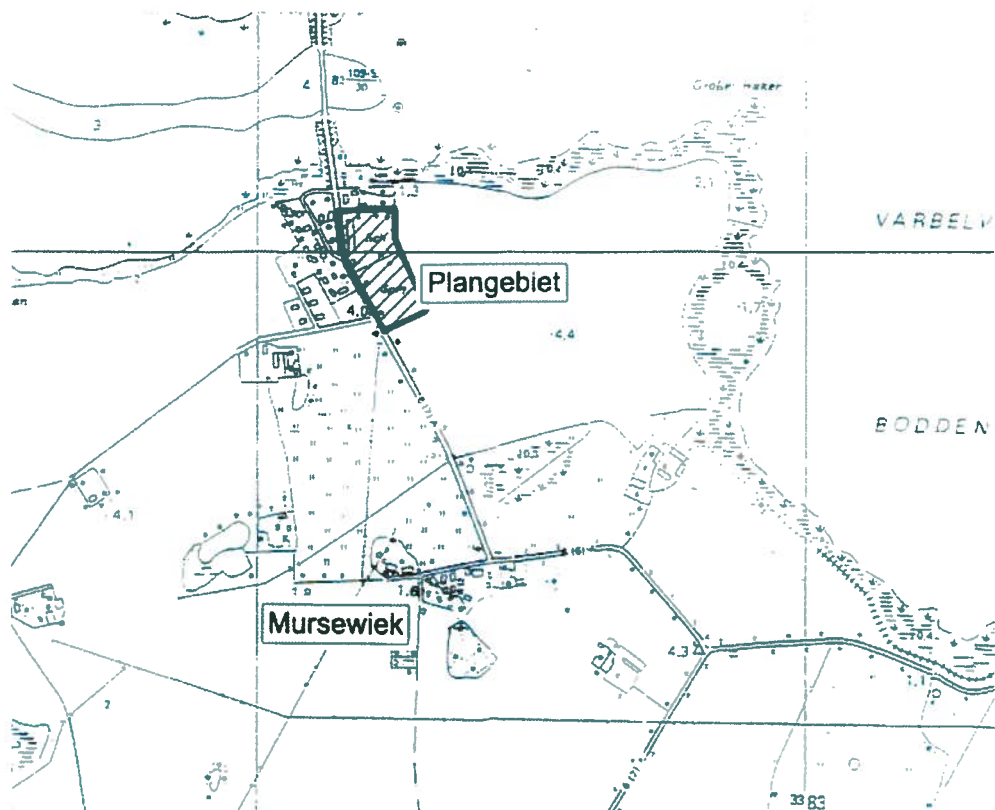


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4
„Wohngebiet alte Schule Mursewiek“
der Gemeinde Ummanz



einschließlich der erfüllten Maßgaben und Auflagen der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Landkreis Rügen vom 17. September 2003

Datum: Mai 2004



Handwritten signature

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - 9.2 Elektro- und Fernmeldeversorgung
- 10 Denkmalschutz**
 - 10.1 Baudenkmale
 - 10.2 Bodendenkmale
- 11 Flächenbilanz**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung Ummanz hat auf ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000 beschlossen, für das Gebiet „*Wohngebiet alte Schule Mursewiek*“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchzuführen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 12. Dezember 2002 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Er wurde mit Schreiben des Landkreises Rügen vom 17. September 2003 (Aktenzeichen UMMGenB4903) genehmigt. Die Gemeinde ist mit Beitrittsbeschluss den erteilten Maßgaben und Auflagen beigetreten. Die entsprechenden Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planzeichnung und in die Begründung eingearbeitet (farbig).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, weil in Mursewiek die bebaubaren Flächen der Abrundungs- und Ergänzungssatzung voll ausgeschöpft sind. Obwohl diese Ortslage nicht Gemeindehauptort ist, soll sie vorrangig einem attraktiven Wohnen vorbehalten sein und durch die Vorbereitung von Bauland für ca. 18 Eigenheimstandorte dem vorhandenen Wohnbedarf Folge leisten. Es entsteht eine abgerundete Ortslage mit beidseitiger Straßenbebauung, die als „Eingang“ zur eigentlichen Insel Ummanz fungieren soll.

Auf Grund der reizvollen Lage dieses Plangebietes auch für Urlauber wird mit der vorliegenden Planung auch die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, den Tourismus in der Gemeinde weiter zu fördern und zu entwickeln, indem die zulässige Nutzung für Beherbergung innerhalb dieser Flächen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gegeben ist.

Die Eigenart des Landstriches wie die Lage am Varbelvitzer Bodden und die umliegende ausgedehnte Wiesenlandschaft sollen Elemente sein, welche die städtebauliche Konzeption mitbestimmen, die sich nicht darin erschöpfen soll, Abschnitte schematisch zu addieren, sondern vielmehr differenzierte, nutzungsspezifische Freiräume zu schaffen und dabei dem vorhandenen Charakter Rechnung zu tragen. Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung städtebaulich einfügen und die typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141); geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. 2001, Teil I S. 1950)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 6346)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-

Vorpommern (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V 2001 Nr. 3 S. 60 f.)

- das Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. 2001, Teil I S. 1950)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz vom 10.04.1997, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz vom 08.11.2000

2.2 Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Vermessungsbüros Torsten Sy (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Am Anger 8, 19039 Zirzow für die Gemeinde Ummanz, Ortslage Mursewiek:

Gemarkung:	Mursewiek
Stand:	30.11.2000
Höhenbezugssystem:	örtlich
Maßstab	1 : 500

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,36 ha. Er erstreckt sich auf folgende Teilflächen von Flurstücken der Flur 1 der Gemarkung Mursewiek:

Teilflächen der Flurstücke 11/3 und 11/4.

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage von „Neu Mursewiek“ mit einem 7,00 m breiten zwischengelagerten Grünstreifen angrenzend an die Dorfstraße.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein bebautes Nachbargrundstück mit Hof- und Gartenflächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Feldfluren
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Feldfluren
- im Westen durch die Dorfstraße einschließlich eines 7,00 m breiten Grünstreifens.

Auf Grund der Tatsache, dass durch den Landkreis Rügen geplant ist, zur weiteren Entwicklung und Förderung des Tourismus in der Region, so auch in der Gemeinde Ummanz, einen Rad- und Wanderweg zu errichten, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis festgelegt, dass eine Trasse von 7,00 m Breite (gemessen von der vorhandenen Fahrbahnkante bis zur Bebauungsgrenzlinie) frei zu halten ist. Die Flächen der rechtskräftigen Satzung, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind infolge der genannten Planung des Landkreises nicht mehr bebaubar. Deshalb wurden sie in das Konzept der vorliegenden Planung integriert und in den Geltungsbereich einbezogen. Die Satzung ist somit durch Beschluss der Gemeinde aufzuheben.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz wird im Parallelverfahren erarbeitet. Das bedeutet, der hier vorliegende Bebauungsplan mit seiner Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entsprechen. Somit erfolgt die Durchführung der Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit unterschiedlich genutzt:

- ehemaliges nicht mehr genutztes Schulgelände mit Gebäude sowie Hof- und Spielbereich
- Nutzung als Sportplatz in Teilbereichen
- in Teilbereichen unbefestigte Wege
- bestehende Pappelreihe.

Küstenschutzzone nach LNatG M-V

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Küstenschutzstreifens nach Landesnaturschutzgesetz. Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen im 200-Meter-Küstenschutzstreifen bauliche Anlagen weder neu errichtet noch wesentlich erweitert werden. Durch das Umweltamt Rügen wurde mit Schreiben vom 06. August 2002 eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Ziff. 4 LNatG M-V zum Bauen in dieser Küstenschutzzone erteilt (Anlage).

Küstenschutzzone nach LWaG M-V

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Küstenschutzstreifens nach dem Wassergesetz des Landes. Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG besteht im 200-Meter-Küstenschutzstreifen ein Bauverbot. Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Abt. Wasser und Boden, wurde mit Schreiben vom 19. Januar 2004 eine Ausnahmegenehmigung nach § 89 Abs. 3 LWaG zum Bauen in dieser Küstenschutzzone erteilt (Anlage).

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Diese Zone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser gewährleisten. Das bedeutet u. a., dass eine Versickerung von Abwässern, z. B. Untergrundverrieselung und Sandfiltergräben sowie Abwassergruben nicht gestattet sind. Weiterhin ist das Abwasser der Wohnhäuser vollständig und sicher aus der Zone III herauszuführen. Die Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch ist nur dann gestattet, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.

Das Gesamtgelände ist von West bis Süd mäßig abfallend und weist örtliche Höhen von 10,24 m (an der Dorfstraße) bis 9,29 m (östliche Geltungsbereichsgrenze) auf.

Entsprechend dem Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Hofmann Neubrandenburg vom 08.06.2001 steht für das Plangebiet Geschiebemergel (mit lokalen Sandeinlagen) an, der im Zuge der Bildung der Hochflächen in der Weichseleiszeit entstand. Lokal treten Abschlammungen in Senkenlagen auf.

Bei den Aufschlussarbeiten ergab sich im Bereich aller durchgeführten Bodenaufschlüsse eine hydrologische Beeinflussung der durchteuften Böden. Dabei handelt es sich weitgehend um

oberflächennahes Stau- und Schichtenwasser als temporäre Erscheinungsform von lokalem Grundwasser. Im Untersuchungsgebiet muss mit wechselnden hydrologischen Gegebenheiten gerechnet werden. In Abhängigkeit von aktuellen Niederschlagsereignissen ist eine Intensivierung der hydrologischen Beeinflussung (auch oberflächennah) zu erwarten.

Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Rohrleitungsbau:

Die punktuellen Bodenaufschlüsse ergaben am untersuchten Standort Böden mit unterschiedlichen Tragfähigkeitseigenschaften und wechselnder hydrologischer Beeinflussung. Die steifplastischen bindigen Böden und mindestens mitteldicht gelagerten Böden ohne nennenswerte Bildsamkeit sind für den geplanten Rohrleitungsbau tragfähiger Baugrund. Die im möglichen Ausbaubereich der Rohrleitungen auftretenden bindigen Böden mit der Zustandsstufe weich sind eingeschränkt tragfähiger Baugrund und erfordern zusätzliche technologische Maßnahmen. In Abhängigkeit von den hydrologischen Gegebenheiten können baubegleitend Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, die als offene Wasserhaltung realisierbar sind. In Abhängigkeit von der Mächtigkeit von nicht auszuschließenden Sandzwischen-schichten kann der Einsatz von Anlagen zur geschlossenen Wasserhaltung erforderlich werden.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes entsprechender Anlagen ist in Abhängigkeit von der aktuellen hydrologischen Situation zum Zeitpunkt der Bauausführung unter Beachtung der konkreten Verlegetiefe unter Einbeziehung der örtlichen Bauleitung zu entscheiden.

Straßenbau:

Die im künftigen Planumbereich anstehenden Böden sind sehr frostempfindlich. Bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus ist die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 im gesamten Gebiet zu Grunde zu legen. Die Wasserverhältnisse bei der Planung des Straßenaufbaus sind als ungünstig zu berücksichtigen.

Planum und Untergrund:

Es ist davon auszugehen, dass in der Tiefe des vorgesehenen Planums eine Tragfähigkeit von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nicht durchgehend gegeben ist, so dass entsprechende Nachverdichtungen erforderlich werden. Stehen im Planum organogene bzw. weichplastische Böden an, wird ein Austausch gegen verdichtbares rolliges Bodenmaterial erforderlich. Beim Aufbau der Trag-schichten wird empfohlen, hochwertiges, gut verdichtbares Mineralstoffgemisch einzusetzen sowie einen zusätzlichen Bodenaustausch einzuplanen. Auf Grund der überwiegend anstehenden bindigen Böden wird ein Quergefälle des Gründungsplanums in Verbindung mit einer seitlich verlegten Drainage empfohlen.

Versickerungsfähigkeit:

Eine Versickerung von punktuell anfallendem Oberflächenwasser ist nicht möglich. Die erkundeten Böden werden als sehr schwer bis nicht versickerungsfähig eingestuft. Anfallendes Oberflächenwasser ist und durch entsprechende Leitungssystem abzuführen.

Gründungsvorschlag:

Für die Verkehrsstraßen wird ein grundhafter Ausbau im Tiefeinbau empfohlen.

Allgemeine Hinweise zu den Erdarbeiten:

Baugruben sind sachgerecht nach DIN 4124 zu verbauen. Weiche Böden bzw. Auffüllungen dürfen nicht als Verfüllboden eingebaut werden, gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Bebaubarkeit des Standortes mit Hochbauten:

Der Standort wird als bebaubar eingestuft, es ist möglich, auf den untersuchten Flächen Einfamilienhäuser zu errichten, wobei die oberflächennahen humosen Böden (punktuell bis 0,80 m mächtig) nicht überbaut werden dürfen. Teilweise ist ein zusätzlicher Bodenaustausch einzuplanen. Es ist weiterhin möglich, Hochbauten flach zu gründen, wobei als Gründungskörper bevorzugt doppelte bewehrte Fundamentplatten anzuwenden sind. Bei der Gründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten können Setzungsunterschiede im Bauwerk auftreten, die nur bedingt ausgeglichen werden können.

Hinweise:

Die Aussagen des Geotechnischen Berichtes beziehen sich auf die punktuellen Sondierbohrungen. Zwischen den Sondieransatzpunkten können auf Grund der geologischen Entwicklung des Gebietes und der anthropogenen Beeinflussung abweichende Baugrundverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsergebnisse dürfen deshalb nicht zur Baugrundbeurteilung für Hochbauten herangezogen werden. Bezugnehmend auf die vorliegenden Ergebnisse werden im Zuge der bauwerksbezogenen Untersuchungen in jedem Fall weitere objektbezogenen Bodenaufschlüsse erforderlich, um exakte Aussagen zu Gründungsmöglichkeiten und -tiefen, Setzungen, Setzungsdifferenzen und Dichtungsmaßnahmen (bei Gebäudeunterkellerung) zu ermöglichen. Werden bei der Bauausführung grundlegend andere Bodenverhältnisse angetroffen, ist der Gutachter unverzüglich zu verständigen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

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

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen in Anpassung an die vorhandene Bebauung im Ort hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung und der verwendeten Materialien sowie ihrer Anpassung an die hier typischen landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner mit Einzelhäusern bebaut und somit städtebaulich räumlich entwickelt werden. Wenngleich die geplante Bebauung Züge eines städtischen Charakters trägt, sollten keine ländlichen Klischees mit rustikalen und nostalgischen Elementen verwandt werden, sie wirken fremd im ländlichen Raum und sollten somit forciert werden. Das Dorf war geprägt vom Gleichklang und der Harmonie seiner Häuser. Dieses sollte nicht durch ein Sammelsurium anonymer Stile bei Neubaugebieten gestört werden. Die historische Eigenart des ländlichen Raumes, der dorftypische Charme und seine eigene Liebesswürdigkeit sollten nicht durch Fremdartigkeit verloren gehen.

Für das zu beplanende Gebiet ist die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugrunde gelegt worden. Die geplante Bebauung trägt dem dörflichen Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung und verhindert somit eine Verstädterung des Ortsbildes und der Nutzungsstrukturen.

Mit der städtebaulichen Lösung werden überschaubare dörfliche Räume mit einer lockeren Anordnung der Wohnhäuser entstehen, die viel Raum für Grün bieten und jedem zukünftigen Bewohner einen Blick in die offene Landschaft gewährleisten. Die Attraktivität dieses Standortes ist gekennzeichnet durch die Eigenart des Landstriches wie die Lage am Varbelvitzer Bodden und die umliegende ausgedehnte Wiesenlandschaft, also durch ein ruhiges Wohnen

nahe der Landschaft. Dieses sollen auch Elemente sein, welche die städtebauliche Konzeption mitbestimmen die sich nicht darin erschöpfen soll, Abschnitte schematisch zu addieren, sondern vielmehr differenzierte, nutzungsspezifische Freiräume zu schaffen und dabei dem vorhandenen Charakter Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Anordnung der zu errichtenden Wohnhäuser (Trauf- oder Giebelstellung) durch die Bürger selbst vorzunehmen. Dadurch wird trotz unabdingbar einzuhaltender Festsetzungen ein gewisser Frei- und Gestaltungsspielraum offen gelassen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 633 m² bis 825 m² auf. Das allgemeine Wohngebiet ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten, wobei der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss.

Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im allgemeinen Wohngebiet (zusätzlicher Verkehr von LKW und anderen Dieselfahrzeugen wird vom Wohngebiet ferngehalten) werden in diesem Gebiet Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

Entsprechend der vorliegenden Planung auf Grund der konzipierten Grundstücksgrößen, hinsichtlich ihrer erforderlichen Betriebsfläche und unter Berücksichtigung der Eigenart des Baugebietes ist eine Einordnung von Gartenbaubetrieben nicht möglich. Diese werden somit ebenfalls (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,25 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit der umliegenden vorhandenen dörflichen Bebauung.

Die max. Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden. Die Mindesttraufhöhe von 3,20 m darf nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist hierbei die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass keine dorfuntypischen oder futuristischen äußeren Häuserformen entstehen und eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur in der Flucht zum Wohnhaus oder von der Erschließungsstraße zurückgesetzt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Wohnhaus als Hauptgebäude in den Vordergrund rückt, ortsbildprägenden Charakter trägt und die Nebengebäude auch als solche in den Hintergrund rücken. Die Errichtung von solchen Nebenanlagen auf den privat festgesetzten Grünflächen (Schutzpflanzung der Parzellen 1, 2, 3, 9 und 10 und) ist nicht zulässig.

6.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise - Bebauung mit Einzelhäusern - festgesetzt, wobei der beidseitige Mindestabstand der Hauptgebäude von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten ist. Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im wesentlichen bestimmt. Die Stellung der Hauptgebäude innerhalb dieser Flächen ist durch die zukünftigen Bauherren selbst zu wählen.

6.4 Grünkonzept

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ...

Boden und Wasser,
Luft und Klima sowie
Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume ...

nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V).²

Notwendige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in diesem Bebauungsplan getroffen. Entsprechend § 15 LNatG M-V sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden getroffen. Alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, werden als Eingriff bezeichnet (§ 14 LNatG M-V). Die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes nach § 74 LNatG M-V ist notwendig, die „örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§13 LNatG M-V) werden hier ermittelt.

Im Bebauungsplan sind alle rechtlich möglichen siedlungs- und landschaftsökologischen Festsetzungen zu treffen, mit deren Verwirklichung zum Ausgleich von Eingriffen beigetragen werden kann. Gemeinde, Amt und Baugenehmigungsbehörde sowie die Eigentümer der Flächen müssen für deren Verwirklichung sorgen.

Das Baugesetzbuch bietet in § 9 zahlreiche Festsetzungsmöglichkeiten, die direkt oder indirekt für die Berücksichtigung des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege von Bedeutung sind.

Grünfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- An der Erschließungsstraße sind 17 Straßenbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten:

17 Hainbuche

Carpinus betulus H 3xv.D.B. 18-20 StU

- Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist am Nordrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung entsprechend Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflegen:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>

- Auf den Parzellen 9 und 10 ist am Südrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung entsprechend Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflegen:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>

- Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Sträucher, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (2 Stck./m²):

Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Kriech-Spindel	<i>Evonymus fortunei</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Rose 'Rotes Meer'	<i>Rosa rugosa</i> 'Rotes Meer'

Flächen zum Ausgleich in der Gemeinde Ummanz gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

- Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten ist anzulegen (mind. 1 Stück/2 m²). Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz ist teilweise als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsplanes zuzuordnen (Größe der Ausgleichsfläche 2600 m²).

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Frühbl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Die Güte der Pflanzen ist der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Bedeutung der Erschließungsstraße wird durch die einseitige Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum hervorgehoben, sie hebt sich durch die Artenwahl von der Kreisstraße ab. Die Hainbuche (*Carpinus betulus*) ist ein heimischer Baum, der durch Blüte, Früchte und die

herbstliche Laubfärbung nicht nur einen hohen Schmuckwert, er bietet auch Tieren Nahrung und Lebensraum.

Da die geplanten Bäume auf einem breiten Pflanzstreifen am Rande der Gartenflächen stehen, ist von einer ausreichenden Belüftung und Bewässerung der Baumscheiben auszugehen. Dieser Pflanzstreifen wird mit niedrigen Sträuchern bepflanzt.

Laut Hinweis Pkt. 3 „ist die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen, im Bebauungsplan, sie hat im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen. Die Stellung der Bäume muss entsprechend der tatsächlichen Grundstücksaufteilung und der Zufahrten im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden.“

Es sind Schutzpflanzungen von 3,00 m Breite aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die der Einbindung in die Landschaft dienen. Sie sollen neuen Lebensraum für Flora und Fauna sowie Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten. Sie sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“ umgrenzt.

Die Verwendung dreimal verpflanzter Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm im Siedlungsraum gewährleistet eine ausreichende Pflanzgröße zum Anwachsen und zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung mit Dreibock o. ä. dient dem Schutz der Bäume und deren Wurzelbildung. Alle Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Kosten der Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind auf die Erschließungskosten umzulegen, da die Eingriffe durch die Baumaßnahmen verursacht werden.

- Auf der außerhalb liegenden Kompensationsfläche am Rande von Groß Kubitz ist ein Feldgehölz anzulegen. Die hier festgesetzten Maßnahmen, die Ersatzmaßnahmen zur Fällung der Baumreihe (Pappel - *Populus*) und mögliche weitere Kompensationsmaßnahmen sollen der Entwicklung einer in der offenen Ackerlandschaft sehr wichtigen Feldholzinsel dienen. Zwischen den Pflanzungen sollen Lichtungen zunächst nicht bepflanzt werden. Die Fläche wird nicht genutzt, es hat sich eine dichte Vegetation mit der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) gebildet. Die Bepflanzung stellt eine Verbesserung der bestehenden Situation dar.

Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ummanz. Die Gemeinde stellt die zum Ausgleich benötigte Fläche zur Verfügung.

Die Kompensationsmaßnahme wird von dem Investor für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt, eine Einzelverpflichtung für die möglichen Grundstücke ist nicht notwendig. Die Kompensationsverpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor festgelegt.

Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und im Bereich zu verwenden.

Mutterboden (Oberboden) ist ein nur begrenzt vorhandenes Gut, dessen Erhalt für die Funktionen des Naturraumes wichtig ist (vgl. § 1 Gesetz zum Schutz des Bodens¹). Die obersten Bodenschichten sind auch Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Abgeschobener Oberboden soll in geordneten Deponien zwischengelagert und anschließend auf den Pflanzflächen des Plangebietes wiederverwendet werden.

- Die mit Pflanzgebieten gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung frei zu halten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenrelief ist zu erhalten.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushaltes sowie dem Biotop- und Artenschutz. Beeinträchtigungen durch z. B. Verdichtungen können nur mit erheblichem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden, die Bodenfruchtbarkeit würde dauerhaft leiden. Um Veränderungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist das natürliche Bodenrelief weitgehend zu erhalten.

Bei Planung und Bau der Versorgungsleitungen sind die vorgesehenen Standorte der Bäume zu beachten, entsprechende Schutzabstände sind von den Versorgungsträgern einzuhalten.

6.5 Verkehrskonzept

6.5.1 Ruhender Verkehr

Bei der Ermittlung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr wurden folgende Bedarfswerte zugrunde gelegt:

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
- Zusätzlich sind 15 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze vorzusehen

Planung von 18 Parzellen; mögliche Errichtung von 18 Einfamilienhäuser:

18 EH x 2 Stellplätze	=	36,0 Stellplätze
36 Stellplätze x 15 %	=	5,4 Stellplätze

An der Erschließungsstraße sind 5 öffentliche Parkplätze zu konzipieren.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu auszubildende Erschließungsstraße, die unmittelbar von der Dorfstraße abgeht bzw. wieder in die Dorfstraße mündet.

Durch entsprechende Maßnahmen, wie „Tempo 30“ und durch die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehbereiche werden durch unterschiedliche Pflasterstrukturen markiert) wird gewährleistet, dass für die Anlieger dieser Straße ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Durch die Ausbauart als Mischverkehrsfläche treffen Nutzungen aufeinander - Nutzungen, die sich nicht widersprechen, sondern sich miteinander vertragen.

Über diese Erschließungsstraße sollen alle Grundstücke erschlossen werden, auch die Parzellen, die unmittelbar an der Dorfstraße liegen. Zum Erreichen der Parzelle 5 wurde ein Anliegerweg mit einer Breite von 2,50 m abgehend von der Erschließungsstraße konzipiert (Kennzeichnung A).

¹ Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M/V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen.

Es wurden Gestaltungsvorschriften zu

- Fassaden
- Dächern
- Einfriedungen und Grundstücksgestaltung erlassen

Damit wurden übergreifende Gestaltungsprinzipien für die Gebäudeplanung und das Wohnumfeld in diesem Siedlungsbereich zur Gewährleistung des gewünschten Gebietscharakters in den Vordergrund gestellt.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden. Mit der städtebaulichen Zielstellung eines Wohngebietes sollen Wohngebäude einschließlich Vorgärten dominieren und Nebenanlagen in den Hintergrund rücken. Sie sollen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell untergeordnet sein. Grelle und ortsuntypische Farbtöne sollen vermieden werden.

Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen (beispielsweise weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün) als auch Vormauerklinker und Fachwerk zulässig. Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Typisch für die Dörfer in der Region Rügen wie auch für Mursewiek sind Ziegel- oder Fachwerkhäuser sowie Putzfassaden, oft in Verbindung mit Holzverkleidung. Mit dem o. g. Materialeinsatz ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum für die Häuserfassaden gegeben, wobei jedoch eine Anpassung an das Aussehen der bestehenden umliegenden Gebäude gewährleistet werden sollte.

Dächer:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (wobei zwischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gewählt werden kann) mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Dachform und -deckung den bestehenden umgebenden Häusern anpassen und somit eine harmonische Übereinstimmung gewährleisten werden kann.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung von Sitzgruppen; hier kann die Höhe von 1,00 m überschritten werden. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind entsprechend dem dörflichen Charakter mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Hierdurch wird erreicht, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen.

7 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 Bausehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Das vorhandenen ehemalige und nicht mehr genutzte Schulgebäude, die ehemalige Klärgruben, der nicht mehr genutzt Spielplatz und sonstige Fundamentreste innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

8 Immissionsschutz

Auf Grund der vorhandenen Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RÜG 7 **während der Urlaubssaison** war eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 erforderlich.

Im Rahmen des Gutachtens war herauszuarbeiten, welche Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr während der Urlaubssaison auf die schutzbedürftige Wohnbebauung des B-Plan-Gebietes einwirken, um daraus schalltechnische Empfehlungen abzuleiten sowie Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Plangebiet treffen zu können.

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) wurden die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gültigen Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 mit tags 55 dB (A) und nachts 40/45 dB (A) herangezogen.

Bei Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 5 dB (A) obliegt der Gemeinde ein Handlungsspielraum zugunsten von Gestaltungselementen (Bepflanzung, Abstand etc.) und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Zur Bewältigung der Lärmbelastungen besteht die Möglichkeit der Anwendung zum einen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen aber auch zum anderen von passiven Maßnahmen.

Mit einer Lärmschutzwand von ca. 4,00 m Höhe könnte erfahrungsgemäß das gesamte Untersuchungsgebiet vor Richtwertüberschreitungen geschützt werden kann. Angaben zu dieser Lärmschutzwand bezüglich Verlauf, Höhe, Länge und Baukosten:

Bauwerkslänge:	200 m (Plangebiet) zuzüglich ca. 1/5 des Plangebietes Erweiterung, um eine Wirkung zu erzielen = 40 m, Gesamtlänge: 240 m
Höhe:	4,00 m
Ansichtsfläche:	960 m ²
Baukosten bei Zugrundelegung von 650,00DM/m ² :	624.000,00 DM

Die Errichtung einer wirksamen Lärmschutzwand entlang des Plangebietes würde zusätzliche Kosten von ca. 624 TDM zur Folge haben, die auf die zukünftigen Bewohner umgelegt wer-

den müssten (ca. 46,00 DM/m²). Diese zusätzlichen Kosten sind durch den B-Plan nicht abzufangen. Des weiteren wäre die Wirkung einer Lärmschutzwand (Voraussetzung einer wirkungsvollen Wand ist eine Geschlossenheit dieser) auf Grund der Erschließung des Plangebietes (Zufahrten) nicht gegeben. Schlussfolgernd werden nur passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die dann das Plangebiet wirkungsvoll vor Lärmeinwirkungen schützen werden.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass für Gebäude, die in einem Abstand von 30 m ab der Fahrbahnmitte keine Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten. Die vorliegende Planung wurde so konzipiert, dass bauliche Anlagen (Wohnhäuser, Garagen, Carports usw.) erst in einem Abstand von 15 m von der Fahrbahnmitte errichtet werden können. Die Überschreitungen an dieser Baugrenze in der Urlaubssaison belaufen sich auf 5 dB(A).

Die Bewältigung der auf das östliche Plangebiet (Parzellen 1, 10 – 15 und 17) einwirkenden Lärmbelastungen wird in der vorliegenden Planung in Form der nachfolgend genannten passiven Maßnahmen gesichert.

Passiver Lärmschutz

- Für die auf den Parzellen 1, 10 - 15 und 17 zu errichtenden Wohnhäuser sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Tabelle 8 vorzusehen.
- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf den Parzellen 1, 10 - 15 und 17 sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die Außenwohnbereiche (Terrasse usw.) der Parzellen 1, 10 – 15 und 17 sind östlich der Bebauung (Schallschatten) anzuordnen.

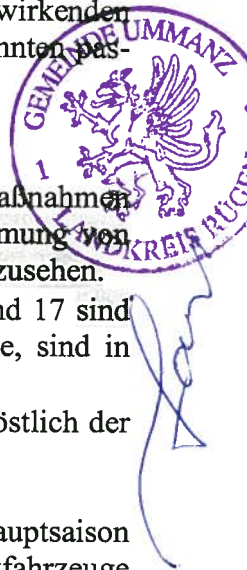
Da es sich bei den errechneten Werten (2575 Kfz/24 h) um Spitzenwerte in der Hauptsaison (Juli und August) handelt, in den anderen Monaten nicht einmal die Hälfte der Kraftfahrzeuge erreicht werden, und der kritische Schallwert damit um mindestens 3 dB (A) reduziert wird, werden diese Maßnahmen als ausreichend betrachtet.

9 Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet sind für das Verlegen von neuen Leitungen ausreichende Trassen im öffentlichen Raum zu schaffen. Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Grundstücken ist deshalb nicht erforderlich.

9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Eine Versorgungsleitung für Trinkwasser, die das Plangebiet berührt, versorgt die Insel Ummanz. Eine genaue Feststellung der Lage dieser Leitung ist vor Ort erforderlich. Diese Leitung darf nicht überbaut bzw. bepflanzt werden. Entsprechende Verträge zur trinkwasserseitigen Versorgung des Plangebietes sind mit dem Versorgungsträger (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) abzuschließen.
- Eine Löschwasserentnahme ist aus dem Fokker Strom an der Straßenbrücke nach Waase möglich.
- Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Regenwasserableitung hat über Leitungssysteme in das öffentliche Netz zu erfolgen. Zur Abwasserentsorgung wird ein Variantenvergleich erstellt werden: Reinigung und Ableitung in Mursewiek oder Überleitung nach Waase. Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist die Versickerung von punktuell an-



fallendem Oberflächenwasser (Regenwasser) nicht möglich. Eine Ableitung muss in den Vorfluter L 13 südlich des Plangebietes erfolgen.

Zwischen dem Investor und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) wird zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Leitungsrechte und Grunddienstbarkeiten sind für den ZWAR nicht festzusetzen, da sich die Anlagen entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung für den Geltungsbereich in den öffentlichen Raum einordnen.

Die komplette Erschließung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, so dass die Gemeinde von diesen Aufgaben freigestellt ist.

9.2 Elektro- und Fernmeldeversorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger e.dis Energie Nord AG, NL Bergen.
Zur Einschätzung der Aufwendungen für die benötigte Stromversorgung sind die entsprechenden Anträge der künftigen Bewohner an das Unternehmen zu stellen.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete und ausreichende Trassen in allen Straßen vorzusehen.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GV Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, 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.



11 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	13.615 m ²
Straßenflächen	1.371 m ²
davon öffentliche Parkflächen	68 m ²
 Parzellen gesamt (einschließlich privates Grün)	 12.244 m ²
 Grünflächen - privat	 477 m ²

Parzellen

1	694 m ²
2	609 m ²
3	825 m ²
4	654 m ²
5	738 m ²
6	655 m ²
7	655 m ²
8	691 m ²
9	734 m ²
10	734 m ²
11	633 m ²
12	643 m ²
13	643 m ²
14	686 m ²
15	688 m ²
16	664 m ²
17	664 m ²
18	633 m ²

Landkreis RÜGEN

- Die Landrätin -

EINGEGANGEN

09. Aug. 2002

Erl. 11036...



PF 1343, 18523 Bergen auf Rügen

Amt Gingst
Gemeinde Ummanz
Mühlenstraße 33a

18569 Gingst

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unsere Nachricht vom

Dezernat	
Finanzen, Umwelt, Ordnung, Straßenverkehr, Kataster- und Vermessungswesen	
Amt	
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde	
Sachbearbeiter	Zimmer Nr.
U.Krüger	115
Gebäude	
Billrothstr. 5, 18528 Bergen auf Rügen	
Telefon: (0 38 38) 81 3 204	
Telefax: (0 38 38) 81 3 119	
Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)	Datum
KR 706102-2002-03	6. August 2002

Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 19 Landesnaturschutzgesetz Meckl.-Vorp.
- Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet alte Schule Mursewiek" der Gemeinde Ummanz -

Die Landrätin des Landkreises Rügen als untere Naturschutzbehörde erläßt folgenden

B e s c h e i d (Az.: KR 706102-2002-03)

1. Die Ausnahme von den Verboten nach § 19 Landesnaturschutzgebiet Meckl.-Vorp. wird für den im Küsten- und Gewässerschutzstreifen befindlichen Teil des Bebauungsplan erteilt.
2. Der Bescheid ergeht gebührenfrei.

Begründung:

Die Gemeinde Ummanz beantragte mit Schreiben vom 17.06.2002 für die o.g. Bauleitplanung eine Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 LNatG M/V zu erteilen. Die Gemeinde begründet den Antrag wie folgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, weil in Mursewiek die bebaubaren Flächender Ergänzungs-und Abrundungssatzung voll ausgeschöpft worden sind. Obwohl der Ort nicht Gemeindehauptort ist, soll er vorrangig einem attraktiven Wohnen vorbehalten sein. Mit der Umsetzung des B-Planes entsteht eine abgerundete Ortslage mit beidseitiger Straßenbebauung, die als Eingang zur eigentlichen Ummanz fungieren soll.

Die Begründung des Antragsstellers wird anerkannt.

Nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V dürfen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ausnahmen von diesen Verboten können u. a. nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch erteilt werden.

Im vorliegenden Fall konnte, der Begründung der Gemeinde folgend, die Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 LNatSchG M-V gegeben werden.

Nach § 19 Abs. 5 des Landesnaturschutzgesetzes ist die Landrätin als untere Naturschutzbehörde für die Entscheidung des Antrages örtlich und sachlich zuständig. Der Bescheid findet seine rechtliche Grundlage im § 19 Abs.3 Zi.4 LNatG M-V.

Die Gebührenentscheidung ergeht auf der Grundlage des § 8 Abs.1 Nr.3 Verwaltungskostengesetz Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V), wonach Gemeinden, Ämter und Landkreise von Verwaltungsgebühren befreit sind, sofern die Amtshandlungen nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmungen betreffen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Rügen, Der Landrat, Billrothstraße 5, 18528 Bergen auf Rügen, Widerspruch erhoben werden. Über den Widerspruch entscheidet der Umweltminister.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch beim Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Widerspruchsstelle, Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin, eingelegt wird.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage


U. Krüger

Verteiler

Gemeinde Ummanz/Amt Gingst
LRA, Bauplanung
LRA, Naturschutz+Anlage

**Staatliches Amt
für Umwelt und Natur
Stralsund**

- Abt. Wasser und Boden

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund
Postfach 2541, 18412 Stralsund



EINGEGANGEN

21. Jan. 2004

Erl. 244

Qm,

**Gemeinde Ummanz
Der Bürgermeister
über Amt Gingst
Der Amtsvorsteher
Mühlenstraße 33a**

18569 Gingst auf Rügen

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: STAUN/HST/310d/5122/
RÜG/01/566/1030

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Frau Mahnke

Telefon: 0 38 31/6 96 - 314

Telefax: 0 38 31/6 96 - 2 33

Datum 19.01.2004

**Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet alte Schule Mursewiek“
der Gemeinde Ummanz**

hier: Antrag zur Gewährung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 89 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (LUmwRLUG M-V) vom 09.08.2002 (GVBl. S. 531)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Teil des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes befindet sich im 200 m Küstenschutzstreifen für den gemäß § 89 Abs. 1 des o.g. Gesetzes Bauverbot besteht. Unter der Bedingung, dass meine Forderungen aus den Stellungnahmen zur laufenden Bauleitplanung erfüllt werden, erkläre ich hiermit gemäß § 89 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern das Einvernehmen für den Bereich des BBP Nr. 4 „Wohngebiet alte Schule Mursewiek“ der Gemeinde Ummanz.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

i. V. für
Reinhard Stahlberg
Abteilungsleiter

ZWAR · Putbusser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
 Geistenstraße 9

17134 Neubrandenburg

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

18528 Bergen auf Rügen

Herr Krüger
 Tel.: 03838/ 800467
 St. 46/04

21.04.2004

Betreff: **B-Plan Nr. 4 Wohngebiet „Alte Schule“ Mursewiek**
Festsetzung von Leitungsrechten

Sehr geehrter Herr Lenz,

die vorliegende Erschließungsplanung für o.g. Vorhaben, ordnet die später in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen stehenden Anlagenteile im Geltungsbereich, in den öffentlichen Raum ein.

Eine Festsetzung von Leitungsrechten und Grunddienstbarkeiten ist im Verfahrenggebiet somit nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Krüger

Anlage: