

Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan Nr. 19
„Wohngebiet Lüßvitz“



Begründung
Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	10
6. Inhalt des Bebauungsplans	11
6.1 Städtebauliches Konzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Örtliche Bauvorschriften	13
6.4 Umweltprüfung	13
6.5 Verkehr	15
7. Immissionsschutz	16
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	17
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2 Gewässer	19
8.3 Telekommunikation	19
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5 Brandschutz	20
9. Denkmalschutz	21
9.1 Baudenkmale	21
9.2 Bodendenkmale	21
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Gemeinde Ummanz zeigt in ihrer zurück liegende Entwicklung auf, dass die herausragende Lage zwischen Ostsee und Bodden zu einem stetigen Wachstum in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens führt.

So erlebte der Tourismussektor sowohl quantitativ als auch qualitativ einen stetigen Zuwachs. Im Rahmen einer damit in Verbindung stehenden regionalen Wert schöpfung konstatieren auch anderen nicht tourismusaffine Handels- und Gewerbebranchen eine durchweg positive wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets.

Der Beschäftigungsanteil des Tourismus von über 60 % lässt darüber hinaus auf eine gewisse Anzahl an Berufspendlern aus umliegenden Gemeinden schließen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Zahl der Einwohner der Gemeinde Ummanz dem Abwanderungstrend anderer Regionen entsprechend sinkt. Statistisch betrachtet, besteht trotz sinkender Einwohnerzahlen jährlich ein Wohneinheitenbedarf von rund 0,5 % bzw. von 1,5 WE. Dieser begründet sich zusammengefasst aus dem Ersatzbedarf für Abgänge von Altbauten, dem steigenden Wohnflächenkonsum und der Haushaltsnachfrage. In diesem Zusammenhang wird auf die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz verwiesen. Hier hat sich die Gemeinde sowohl mit den Innenentwicklungspotenzialen als auch mit den weiteren Wohnbauentwicklungsoptionen im Gemeindegebiet beschäftigt. Im Ergebnis soll für die Ortslage Lüßvitz eine Entwicklung von drei Wohneinheiten möglich sein. Hierzu stellt der Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dar.

Angesichts eines weiterhin ausbaufähigen Arbeitsplatzangebotes bestehen realistische Chancen auf weitere Bevölkerungszuwanderungerscheinungen in das Gemeindegebiet, sofern der dazu notwendige Wohnraum zur Verfügung steht.

Allerdings zeigen die örtlichen Gegebenheiten, die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes und bestehende planungsrechtliche Bindungen und Vorgaben auch Grenzen der Siedlungsentwicklung auf. Diese Entwicklungsgrenzen verschärfen die bestehende Nutzungskonkurrenz zwischen der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet und den dringend benötigten Wohnbaugrundstücken insbesondere für die Neuansiedlung junger Familien und erfordern gleichzeitig ein Umdenken in der gemeindlichen Entwicklungsstrategie.

Entsprechend soll mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lüßvitz anschließen und durch bestehende Infrastruktureinrichtungen einen überschaubaren Erschließungsaufwand erfordern.

Die dazu einbezogenen Flurstücke 17, 18/1, 18/2, 18/3 und 23 bieten das Potenzial, innerhalb der Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung mindestens sieben Einfamilienhausstandorte zu erschließen.

Der Gesetzgeber hatte dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglichte.

Der im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan ist nunmehr in ein Regelverfahren nach § 8 BauGB zu überführen. Dies ist notwendig, da das Bundesverfassungsgericht alle Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, in der Rechtssache 4 CN 3 3.22 am 18. Juli 2023 für unwirksam erklärte. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit dem Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt deshalb die Umstellung auf das Regelverfahren, um eine rechtssichere Planung umzusetzen. Dieser Handlungsempfehlung soll dementsprechend gefolgt werden.

Alle bisher erfolgten Verfahrensschritte zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden als Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in der Verfahrensakte dokumentiert.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummannz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Rügen vom November 2019

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,80 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 17, 18/1, 18/2, 18/3 der Flur 1 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 20 und 23 der Flur 2 in der Gemarkung Lüßvitz.

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 149)
- **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 LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungs-potenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1.5 (Z)**

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**Programmsatz 4.1.6 LEP M-V**) Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortslage Lüßvitz an.

Das LEP MV weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus aus.

Gemäß **Programmsatz 4.5 [3]** des LEP MV sollen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktions-faktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das in Rede stehende Areal wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Von der Planung ist ausschließlich eine Fläche mit geringer Größe von 0,80 ha betroffen. Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Ummanz stehen der Landwirtschaft zahlreiche weitere Flächen zur Verfügung. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft vorhersehbar.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. (**Programmsatz 4.6 [4] LEP MV**)

Diese Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind auch in das RREP VP aufgeführt. Das RREP VP beinhaltet die konkretisierten we-sentlichen 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 *Vorbehaltsges-biet Landwirtschaft (3.1.4 (1)), Tourismusentwicklungsraum (3.1.3 (6))* und *Vor-behaltsgebiet Küstenschutz* aus. Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nut-zung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismus-schwerpunkträume entwickelt werden.

Der Vorhabenstandort wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und spielt somit für die touristische Nutzung eine untergeordnete Rolle. Direkt an-grenzend befinden sich weitere Wohnnutzungen.

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 funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet sein. Der Bemessungshochwasserstand liegt lt. aktueller Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bei nunmehr 3,10 m NHN.

Da die Höhen im vorliegenden Planungsraum um 2,50 m über DHHN betragen, ist demnach mit einer Überflutungsgefahr zu rechnen. Hierzu werden gesonderte Festsetzungen getroffen.

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



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Der Geltungsbereich wird darin als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Lüßvitz. Die Erschließung erfolgt über den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg.

Der Planungsraum selbst wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen.

Insgesamt ist das Gelände als homogen und eben zu beschreiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Zum östlich und westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ bzw. Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten.

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

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.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Norden der Ortslage Lüßvitz nach den Vorgaben und Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes angepasst.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind mit den Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Insofern ist eine Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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=I festgesetzt werden.

Zur Grundfläche

Unter Einhaltung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO soll zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegungen auch für Nebenanlagen nicht zulässig sein.

Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches:	8.000 m ²
Größe des Reinen Wohngebietes:	7.039 m ²
Grundfläche gemäß GRZ 0,2:	1.408 m ²

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 *Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.2 *Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR auf 0,2 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist unzulässig.*
- 1.1.3 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*
- 1.1.4 *Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden ist mit einer Höhe von mindestens 3,10 m und max. 3,30m über NHN herzustellen. Eine Unterkellerung von Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist unzulässig. In Ausnahmefällen darf von dieser Regelung abgewichen werden, wenn geeignete bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen. Als Höhenbezugssystem gilt das amtliche Höhenbezugssystem in m NHN DHHN2016.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.2.1 *Es sind feste Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° mit rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.*

6.4 Umweltprüfung

Aufgrund der im Kapitel 1 beschriebenen Gesetzesänderung und der damit verbundenen Überführung des ursprünglichen Planverfahrens nach §13b BauGB in ein Regelverfahren erfolgte eine entsprechende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Durch die durchzuführende Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Gebäuden. Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt, auf den Flächen findet eine regelmäßige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung statt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte folgendes festgestellt werden:

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Wohneinheiten auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass diese aufgrund der beschriebenen

vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der beschriebene Bauablauf lässt keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Umsetzung beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens als nicht erheblich einzustufen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Wohngebäude nicht erheblich beeinträchtigt. Bezuglich des Schutzgutes Wasser und Boden sind durch den Bau ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Planung nicht im erheblichen Maße tangiert. Mit der rechtzeitigen und ordnungsgemäßen Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag angegebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen sowie nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, da in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale und Bodendenkmale unbekannter Reichweite vorliegen.

Die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft werden durch das Vorhaben und deren Wirkung nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für den zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohngebiet Lüßvitz der Gemeinde Ummanz im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung und im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes nicht festgestellt werden.

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für den Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Lüßvitz“ der Gemeinde Ummanz besteht.

Zu erwartende projektbedingte Wirkungen wurden dargelegt und planungsrelevante Arten anhand einer Habitatanalyse und Übersichtsbegehungen im Gelände ermittelt. Für die potenziell betroffenen Artengruppen Vögel (Brutvögel), Säugetiere (Fledermäuse) sowie Reptilien und Amphibien wurde geprüft, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnten für die vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der gesetzlich streng geschützten Arten in Deutschland sowie der europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Umsetzung der angegebenen Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.5 Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die direkt angrenzende Straße „Lüßvitz“ erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

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

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die neu geplanten Gebäude innerhalb des ausgewiesenen reinen Wohngebietes müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen der Planung und den technischen und rechtlichen relevanten Vorschriften erstellt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz zu realisieren.

Die Schmutzwasserentsorgung der Ortslage Lüßvitz wird derzeit über Kleinkläranlagen realisiert. Die erteilten wasserrechtlichen Erlaubnisse sind bis zum 31.12.2023, eine für 48 Einwohnerwerte längstens jedoch bis zum 31. 12. 2034 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der ZWAR von seiner Pflicht zur Schmutzwasserbeseitigung befreit.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung muss nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße ist zu beachten). Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Alternativ hat der WBV „Rügen“ mit seiner Stellungnahme vom 16.06.2020 einer Einleitung von geklärtem Abwasser aus Kleinkläranlagen und Regenwasser in den Vorflutgraben L9 in einer Menge von 50 l/s unter folgenden Bedingungen zugesimmt:

1. Beim Einleitbauwerk muss das Einlaufrohr bündig mit der Grabenböschung abschließen.
2. Im Bereich der Einleitstelle ist das Gewässerprofil gegen Kolkbildung und Unterspülung zu sichern. Die Unterhaltung der Böschungs- und Sohlsicherung bleibt beim Antragsteller.
3. Die Einleitstelle ist durch einen sichtbaren Pfahl (rot-weiß) zu markieren.
4. Eine qualitative Belastung durch Schadstoffe für den Vorfluter sowie Sandeintrag sind auszuschließen.
5. Die durch evtl. spätere Veränderungen bzw. am Vorfluter erforderlich werdenden Änderungen der Einleitstelle und damit verbundene Kosten gehen zu Lasten des Gewässerbenutzers.



Abbildung 2: Auszug aus der Stellungnahme des WBV „Rügen“ vom 16.06.2020 mit Darstellung der Einleitstelle für die Gewässerbenutzung

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

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

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikations-technischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

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 Regularien der ErsatzBaustoffV und der BBodSchV untersucht und einer geordneten Wiederverwertung zugeführt werden.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung 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.

Alle Wohngrundstücke innerhalb des Plangebietes sind an eine bestehende Verkehrsfläche (Straße „Lüßvitz“) angeschlossen. Diese Straße wird aktuell und bis auf Weiteres durch Abfallsammelfahrzeuge befahren. Die Abfallbehälter und Ab-

fallsäcke, sowie der Sperrmüll, müssen zum Zweck der Entleerung bzw. Ein- sammlung an der Straße „Lüßvitz“ bereitgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind.

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

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).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches:	8.000 m ²
Größe des Reinen Wohngebietes:	7.039 m ²
Davon Ackerfläche (ACS):	5.071 m ²
Davon Artenarmer Zierrasen (PER):	832 m ²
Davon Siedlungsgebüsch aus heim. Gehölzarten (PHX):	175 m ²
Größe der Straßenverkehrsfläche (OVL):	961 m ²
Grundfläche gemäß GRZ 0,2 (WR 7.039 m ²):	1.408 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0.

Biototyp	Vorversiegelung	Wertstufe	Biotopwert
ACS	0	0	1
PER	0	0	1
PHX	0	1	1
OVL	0,75	0	0,25

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Bio-toptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotoptwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotoptwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
ACS	5.071	1	0,75	5.071 * 1 * 0,75	3.803
PER	832	1	0,75	832 * 1 * 0,75	624
PHX	175	1	0,75	175 * 1 * 0,75	132
OVL	961	0,25	0,75	961 * 0,25 * 0,75	181
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					4.740

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Um die Verdichtung des baulichen Bestandes zu ermöglichen, ist die Versiegelung von Flächen notwendig. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

versiegelte Fläche in m ²	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Teilversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente [m ² EFÄ]
1.408	0,5	1.408 * 0,5	704
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			704

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m^2 EFÄ für Biotoptbeseitigung	+	m^2 EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m^2 EFÄ]
4.740		0		704	5.444
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m^2 EFÄ:					5.444

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Der Kompensationsbedarf von **5.444** Kompensationsflächenäquivalenten wird über Ökokontomaßnahmen des Flächenpools von Wersebe Lüßvitz-Unrow (NPA VP-001) im Bereich der Flur 8, Gemarkung Unrow kompensiert.