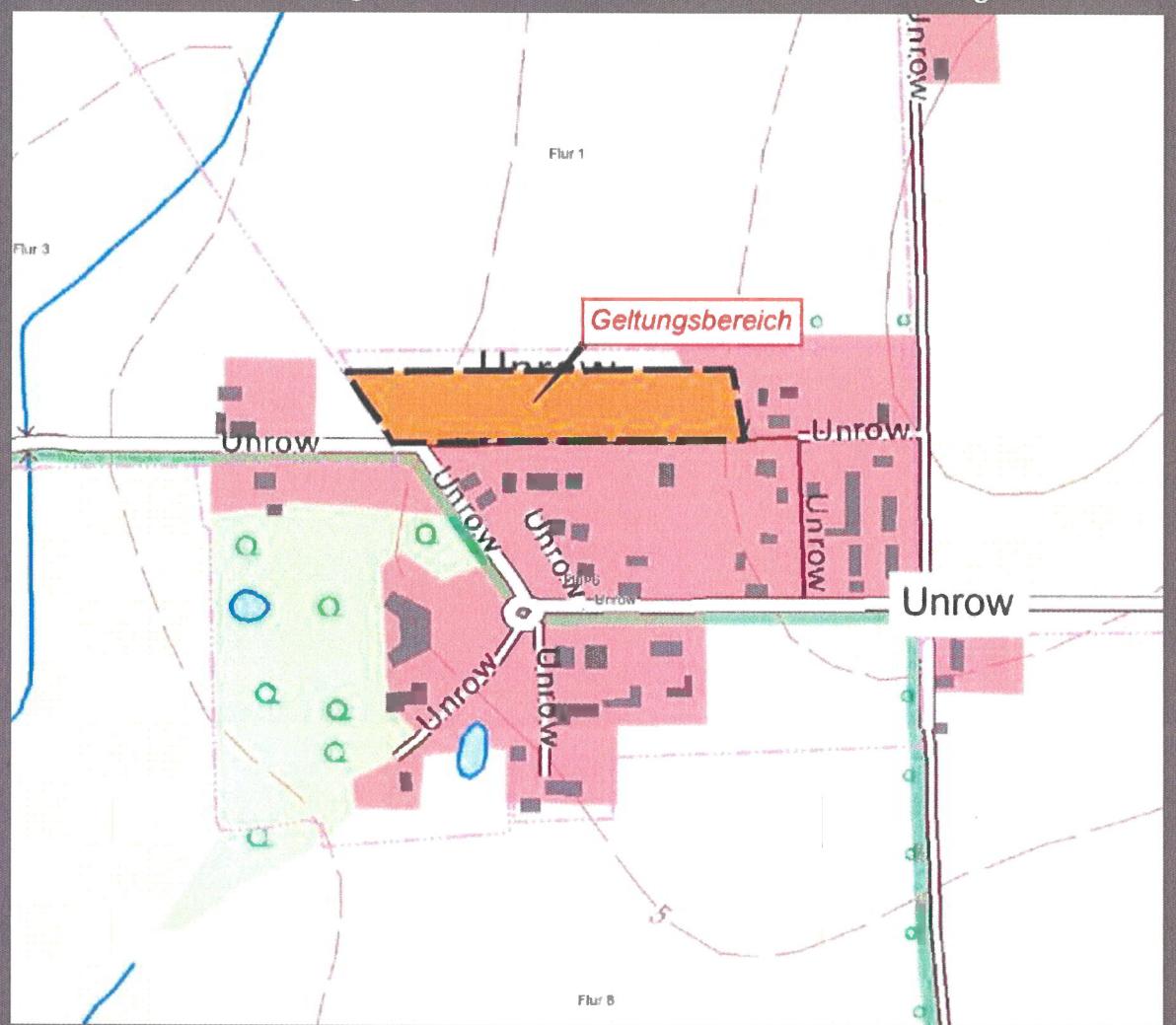


Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet Unrow-Nord“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung

März 2021



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910

Fax (0395) 42 55 920

info@baukonzept-nb.de

www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Umweltprüfung	14
6.6 Verkehrskonzept	15
7. IMMISSIONSSCHUTZ	15
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5 Brandschutz	18
9. DENKMALSCHUTZ	19
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Gemeinde Ummannz 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.

Auf Grund dieser einzigartigen Lage bestehen von der ortsansässigen Bevölkerung stetig Nachfragen nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Ummannz. Um diesen Nachfragen gerecht zu werden, ist die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Anbindung an die vorhandene Ortslage Unrow vorgesehen. Für das Wohngebiet liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Je nach Nutzungsgrad ist die Ausweisung von bis zu fünf Wohngrundstücken vorgesehen. Der Planungsraum weist durch seine intensiv landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Weil die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Ummannz weitestgehend ausgeschöpft sind, soll mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unrow anschließen und durch bestehende Infrastruktureinrichtungen einen überschaubaren Erschließungsaufwand erfordern.

Der Gesetzgeber hat 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 ermöglicht.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von bis zu 4.000 m². Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Unrow unmittelbar anschließen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind auch aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträg-

lichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **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 im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,09 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 der Flur 6 in der Gemarkung Unrow.

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 Raumes 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, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO 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 **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

LEP M-V 4.1 (6) (Z)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

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

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Norden der im Zusammenhang bebauten Ortslage Unrow besteht. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung, vorgeprägtes Areal genutzt. Außenbereichsflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht in Anspruch genommen.

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 Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das in Rede stehende Areal wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Von der Planung ist ausschließlich eine Fläche von etwa einem Hektar 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 wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung. Es stellt ein regionales Gesamtkonzept auf der Grundlage überörtlicher Zielvorstellungen dar.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP befindet sich der Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Land-
wirtschaft* und in einem *Tourismusentwicklungsraum*.

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

Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Wohn-
gebiet Unrow Nord“ der Gemeinde Ummanz verfolgten Planungsziele nicht
im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse
der Raumordnung zu stehen.

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.

Die Gemeinde Ummen verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006. Der Geltungsbereich wird darin als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen.

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

Im Wege der Verfahrensfreien Berichtigung erfolgt die Anpassungen der Darstellungen, an die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung des Wohnens.

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

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unrow. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und schließt im Norden an weitere Ackerfläche an.

Auch wenn die einbezogenen Flächen durch ein gutes landwirtschaftliches Ertragsvermögen von durchschnittlich 48 Bodenpunkten gekennzeichnet sind, wird der Flächenentzug von einem Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Gemeindegebiet haben. Es verbleiben ausreichend Flächen, um das landwirtschaftliche Produktionsvermögen innerhalb der Gemeinde aufrecht zu erhalten. Vorliegend wird den Belangen der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet ein entsprechend höheres Gewicht zugeordnet, denn insbesondere die formulierte Zielstellung der Wohnbauflächenentwicklung für junge Familien aus der Region gewinnt zunehmend an Bedeutung, um dem negativen Abwanderungstrend entgegen zu wirken.

Die südlich verlaufende Straße „Unrow“ erschließt den Geltungsbereich und bildet gleichzeitig die Grenze des Planungsraumes. Westlich, östlich sowie südlich bindet der Geltungsbereich direkt an die vorhandene Siedlungsstrukturen an.

Insgesamt ist das Gelände als homogen und eben zu beschreiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Ummanz hat sich bereits im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit den im Gemeindegebiet bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen sowie den daraus resultierenden Wohnbauflächenentwicklungskonzept für die einzelnen bewohnten Ortsteile befasst.

Mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen als höhere Verwaltungsbehörde vom 16.01.2020 (Zeichen: 511.140.01.10103.19) wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Im Mai 2020 erlangte diese mit Ablauf der Bekanntmachung ihre Rechtswirksamkeit.

Statistisch betrachtet, besteht demnach 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

Berücksichtigt wurden zur Beschlussfasung der 2. Änderung des FNP die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Baulücken des gesamten Gemeindegebietes, so standen in den Ortsteilen Unrow (1), Lüßvitz (2), Waase (1), Groß Kubitz (1), Alt Marsewiek (3) und Marsewiek (1) theoretisch neun Baugrundstücke zur Verfügung. Jedoch sind eigentumsrechtliche Vorbehalte in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt worden. Faktisch lässt sich aus diesem Grund immer nur ein gewisser Anteil für die Neuerrichtung von Wohngebäuden nutzen, so dass der Zubaubedarf an Wohneinheiten für nur wenige Jahre abgedeckt ist.

Derzeit stehen von diesen neun Bauplätzen nur noch fünf zur Verfügung.

Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung erfordert entsprechend verbindliche Regelungen durch Bebauungspläne oder Satzungen in den Ortslagen Unrow, Lüßvitz, Lieschow, Kiebitzort und Waase.

In Lüßvitz lässt sich der bestehende Innenbereich durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen um bis zu drei Bauplätze ergänzen.

In Lieschow Kiebitzort ist auf die Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 08 „Wohngebiet Kiebitzort“ zu verweisen. Vorhandene Baulücken ermöglichen bis zu vier Wohnbauplätze. Es ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes WR geplant.

Im Gemeindehauptort Waase sollen bestehende Innenbereichspotenziale nicht nur für die klassische Wohnnutzung, sondern vorwiegend für altersgerechtes oder betreutes Wohnen und zusätzliche touristische Potenziale genutzt werden. Für die Entwicklung des alten Gutshofes Waase hat die Gemeinde bisher jedoch kein verbindliches Konzept festgelegt.

Für Wusse bestehen trotz der Entwicklungsoptionen bisher keine konkreten Investitionsabsichten.

In Alt Marsewiek können drei Bauplätze ohne weiteren Planungsaufwand bebaut werden.

Für Unrow besteht gemäß der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Erforderlichkeit der Schaffung von bis zu vier Bauplätzen im Norden der Ortslage. Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet Unrow Nord“ aufgestellt.

Die verbleibenden Ortsteile sind aufgrund des geringen städtebaulichen Gewichtes oder den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der untersuchten Kriterien derzeit nicht für die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept bezieht sich also auf das vorliegende Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Ummanz und beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Norden der Ortslage Unrow für vier bis fünf Bauplätze. Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

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.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ist eine Überschreitung der gemäß § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Ummanz die Höhenentwicklung und die bauliche Gestalt der Wohngebäude über das Maß der baulichen Nutzung und weitere gestalterische Regelungen vorzugeben. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

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.*
2. *Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt.*
3. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt oder zur Aufwertung des Planungsraumes werden nicht erforderlich.

6.4 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 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 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:

- 1.3.1 *Es sind Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° mit brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.*

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BaugB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

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.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

6.6 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 zugelassen. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe des Immissionsschutzes ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist er auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen auf die im Geltungsbereich zu errichtenden Wohnnutzungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den im Ort Unrow vorhandenen, öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen. Eine entsprechende Versorgungsleitung verläuft in der südlich angrenzenden Straße. Bis auf die Grundstücke im Geltungsbereich wurden bereits entsprechende Anschlussleitungen verlegt.

Die Anschlüsse für die Neubauten sind gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ZWAR beim Zweckverband *Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR)* zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Demzufolge besteht entsprechend den Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz § 55 Absatz 1 die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung.

Die Schmutzwasserentsorgung der Bestandsgebäude im Ort Unrow erfolgt zum Teil über eine private zentrale Kläranlage. Auf den restlichen Grundstücken des Ortes erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über private grundstücksbezogene Kleinkläranlagen.

Niederschlagswasserentsorgung

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den im Ort Unrow vorhandenen, öffentlichen Niederschlagwasserversorgungsanlagen. Ein entsprechender Kanal verläuft in der südlich angrenzenden Straße. Bis auf die Grundstücke im B-Plangebiet wurden bereits entsprechende Anschlussleitungen verlegt. Die Anschlüsse für die Neubauten sind gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR beim ZWAR zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Breitbandausbau

Seitens des ZWAR erfolgt im Ort Unrow der Breitbandausbau.

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 telekommunikationstechnischen 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 Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

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

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

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

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erddarbeiten 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 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 hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

