

**Amt West-Rügen**  
**Gemeinde Ummanz**

**Bekanntmachung**

**über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gut Dubkevitz“ in der Fassung vom November 2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat mit Beschluss vom 19.12.2022 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gut Dubkevitz“ in der Fassung vom November 2022 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der 3. Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Anhängen wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der als Anlage beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Er beläuft sich auf eine Größe von etwa 2,5 ha und umfasst die Flurstücke 36 (tlw.), 37 (tlw.), 38 (tlw.), 39 (tlw.), 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50 und 51 der Flur 2 in der Gemarkung Dubkevitz.

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, um den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer touristischen Nutzung zuzuführen.

Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB war es erforderlich, den Planentwurf hinsichtlich der Zweckbestimmung und baulichen Nutzung zu ändern. Die Grundzüge der Planung sind betroffen.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4a Abs. 3 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB liegt der 3. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand November 2022, einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Informationen zu jedermanns Einsicht in der Zeit

**vom 26.01.2023 bis zum 27.02.2023**  
**im Amt West-Rügen, Zimmer 1.13, Dorfplatz 2, 18573 Samtens**

während folgender Zeiten zu Jedermanns Einsichtnahme aus:

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 17.00 Uhr
Freitag	von 8.00 - 12.00 Uhr		

Ergänzend kann man die genannten Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter [www.amt-westruegen.de](http://www.amt-westruegen.de) im genannten Zeitraum einsehen. Während dieser Auslegungszeit können von jedermann Anregungen und Hinweise zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Geltungsbereich ist hinweislich dargestellt.

#### **Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:**

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
2. Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
4. Biotoptypenkartierung
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
6. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

#### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden**

- Es handelt sich um Flächen des ehemaligen Gutes Dubkevitz.
- Hochwertige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,15 sind Neuversiegelungen nur im geringen Maße zulässig.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

#### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche**

- Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2,7 ha umfasst das historisch belegte Gut Dubkevitz.
- Teilweise befinden sich noch Fundamente im Boden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

#### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser**

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden.
- Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

#### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft**

- Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des stark ozeanisch geprägten Klimas.
- Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7°C, Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt 650 mm

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

- folgende Tierarten wurden näher untersucht: Brutvögel des Offenlandes und der Gehölze
- folgende Biotoptypen sind betroffen: ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Linden-/Kastanienallee (BAA)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,  
Biotopkartierung,  
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild**

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch das Gutshaus sowie die vorhandenen Alleen und Baumreihen geprägt.
- Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche.
- Die Zahl der Vollgeschosse wurde begrenzt.
- Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen.
- Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

- Die nächstgelegene Wohnnutzung schließt im Südosten an den Untersuchungsraum an.
- In einer Entfernung von ca. 670 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Legehennenanlage der Rügener Frischei GmbH. Laut vorliegender Geruchsimmisionsprognose der Firma ECO-CERT (2008) wird der gültige Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V (GIRL M-V) im Plangebiet eingehalten. Eine Geräuschimmisionsprognose die Schlüsse für das Plangebiet zulässt liegt nicht vor. Auf Grund der Entfernung zur Legehennenanlage ist allerdings von der Einhaltung des gültigen Immissionsrichtwertes gemäß TA-Lärm auszugehen. (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 19.03.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt.
- Bodendenkmale sind nicht bekannt.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

## **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

- Der Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten beträgt:  
Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (angrenzend)  
Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund (angrenzend)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde für das Europäische Vogelschutzgebietes DE 1542- 401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ durchgeführt.

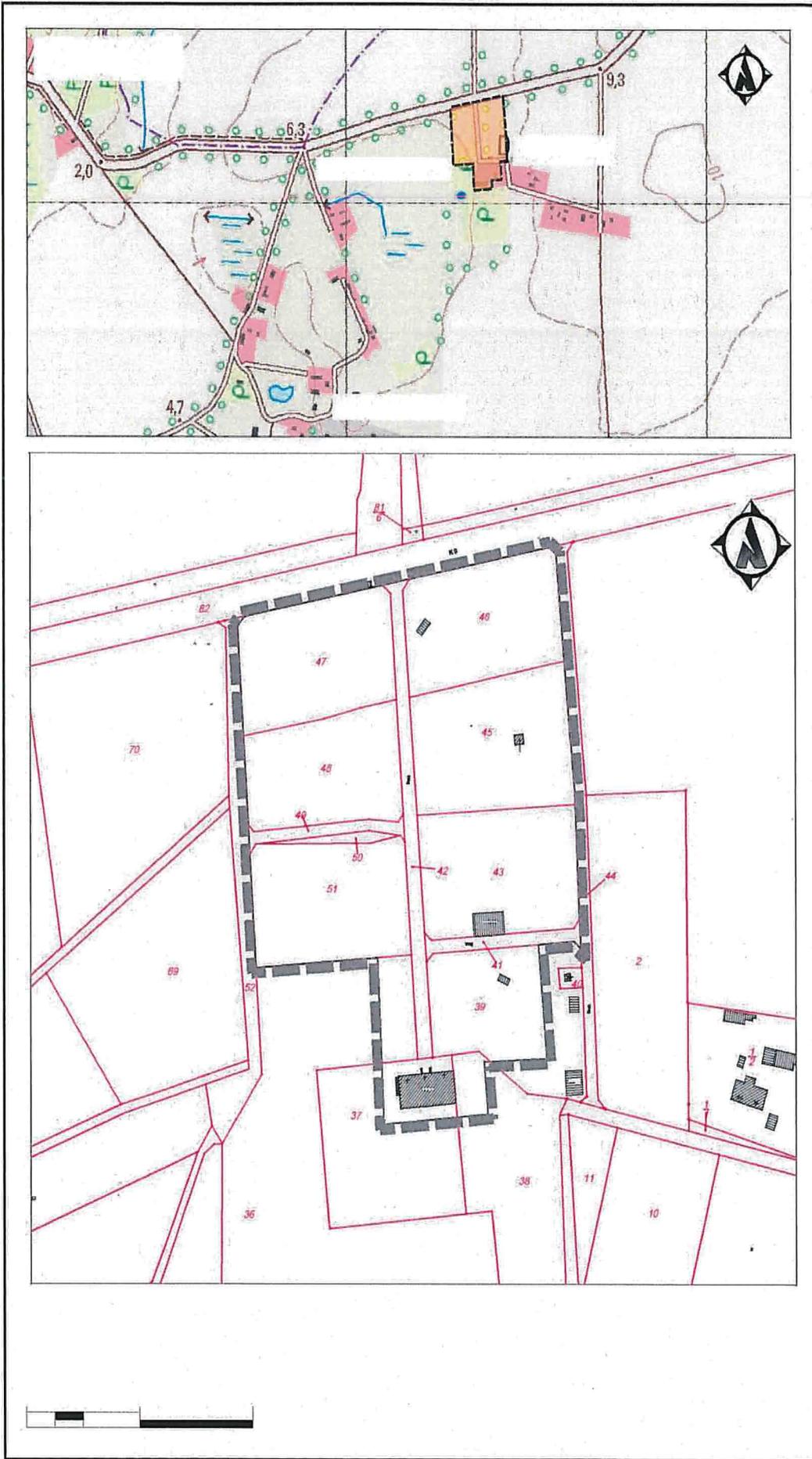
hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,  
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch weitere – nach Einschätzung der Gemeinde nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Offenlage einsehbar sind.

Während des Auslegungszeitraumes können von jedermann Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Ummanz vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Samtens, den 09.01.2023

  
Im Auftrag  
Y. Falk  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Darstellung des Geltungsbereiches

**Verfahrensvermerke:**

ausgehängt am: 11.01.2023  
abzunehmen am: 26.01.2023

abgenommen am:

bestätigt Amtsleiter:  
Unterschrift/Siegel



**Schaukästen laut Hauptsatzung**

ausgehängt im Schaukasten laut Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz:

OT Waase 63c

**zusätzlich:**

Groß Kubitz 7

Unrow

Vabelvitz

Lüßvitz

Dubkevitz

bekannt gemacht im Internet auf der Homepage des Amtes West-Rügen: