

--	--

An

Baukonzept
Architekten und Ingenieure
Gerstenstraße 9,
17034 Neubrandenburg

via

Amt West-Rügen
Die Amtsvorsteherin
Bauleitplanung Yvonne Falk
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 23 „Fremdenbeherbungsgebiet
Markow“/ 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz

Fremdenbeherbungsgebiet Markow

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr 23
„Fremdenbeherbungsgebiet Markow“ und die diesen Bebauungsplan ergänzende
Änderung des Flächennutzungsplans Ummanz ein.

Ich bin unmittelbar betroffen, da mir die Flurstücke und gehören, die Teil
des Planungsgebietes sind. Ich benötige keine Änderung des Flächennutzungsplans
und keinen Bebauungsplan. Ich bin dazu nicht befragt worden. Die Pläne sind zudem
massiv fehlerhaft. Insbesondere der Änderungsantrag zum Flächennutzungsplan
besteht aus floskelhaften Textbausteinen ohne Bezug auf lokale Gegebenheiten.

Im Folgenden lege ich Ihnen meine Einwände im Einzelnen dar.

1. Ich bin nicht zu dem Bebauungsplan informiert und befragt worden, bin nicht daran
beteiligt worden und trotzdem sind meine beiden Flurstücke Markow, Flur

und Teil dieser Planung. Ich habe lediglich aus dem Informationskasten von den Planungen erfahren und Einsicht durch die Amtsverwaltung bekommen. Ich widerspreche dem Einbezug meiner Flurstücke in diese Planung.

2. Der Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Ummanz verspricht Bestandsschutz für vorhandene Bausubstanz im Außenbereich bzw in Splittersiedlungen wie Haide. Weitere Entwicklungsmaßnahmen sind nur entsprechend §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich. Land- und Forstwirtschaft sind als privilegierte Nutzung, aber nicht Fremdenberherbergung oder touristische Erschließung. Das Plangebiet ist nicht wie in dem Änderungsentwurf beschrieben bereits als Sondergebiet Tourismus im geltenden FNP ausgewiesen.
3. Obwohl sich der Geltungsbereichs laut Planungsdokument lediglich über die Flurstücke 52/1, 52/2, 52/4, 52/7 (tlw.), 52/9 (tlw.), 53, 67/3 (tlw.) und 69 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Markow bezieht, ist mein Grundstück in die Planung (laut Karte) miteinbezogen worden. Insbesondere Flurstück . ist maßgeblich für die Erschließung der Grundstücke eingeplant (Öffentliche Verkehrsfläche)
4. Der Entwurf für die Änderung des FNP beinhaltet Textbausteine aus einem anderen Antrag, der sich nicht auf Haide/ Ummanz bezieht. Anscheinend ist ein bereits existierender Antrag ein bisschen abgeändert worden. Dadurch gibt es in dem Antrag Argumente, die ungültig sind und damit den Wert anderer Aussagen erheblich in Frage stellen. Es stellt auch die Kompetenz des beauftragten Unternehmens und damit die Entscheidung der Gemeinde in Frage, auf die Kompetenz der Amtsverwaltung in Samtens zuverzichten und nicht deren Bauleitplanung sondern ein privates Unternehmen mit der Planung zu beauftragen.
5. Die Planungsskizzen stehen nicht in Übereinstimmung mit den lokalen Realitäten. So ist durchgängig vom Siedlungsgebiet Markow die Rede, obwohl die zu bebauenden Flurstücke sich in der Siedlung Haide befinden. Haide ist explizit als Splittersiedlung ausgewiesen, während Markow lediglich das Jugenddorf Markow umfasst. Die Zuordnung und Berechnung der Flächen Landwirtschaft und Sondergebiet Tourismus sind falsch. Es gibt bisher kein Sondergebiet Tourismus in Haide oder der Gemarkung Markow Flur 1.
6. Mein Flurstück wird als öffentliche Verkehrsfläche bezeichnet und soll Teil der Erschließung der Bebauungsfläche werden. Das Flurstück ist ein Privatgrundstück, über eine Enteignung bin ich bisher nicht informiert worden. Einer Zufahrt zu den Bebauungsfläche von über mein Grundstück werde ich keine Zustimmung geben.
7. Das Flurstück ist nicht erschlossen und wird nicht über mein Grundstück zu erschließen sein. Trotzdem ist eine Bebauungsfläche von 300 Quadratmetern auf dem Acker vorgesehen. Es gibt keine Wasser- und Stromzuleitung und keine Abwasserentsorgung (es sei denn sie wurden ohne Baugenehmigung/ Bebauungsplan zu dem „Unterstand“ oder „Garten“ verlegt). Es gibt keine Verkehrsanbindung. Es sind keine Parkplätze eingeplant und die Straße Haide ist nur einspurig befahrbar und ohne Parkgelegenheiten. Autofahrerstreits sind

vorprogrammiert, genauso wie illegales Parken auf dem Acker oder in meiner Zufahrt.

8. Der Ummanzer FNP 2005 verspricht die Blickbeziehungen in die offenen umgebende Landschaft für die Gemeinde Ummanz. Durch die Bebauung würden diese Blickbeziehungen auf der Flur 1 in Markow nachhaltig zerstört. Es ist unersichtlich, warum eine Bebauung direkt hinter meinem Haus und angrenzend geplant ist, wenn das Flurstück über 10.000 Quadratmeter hat.
9. In dem Planungsgebiet bzw unmittelbar angrenzend befinden sich 5 Biotop, die durch Erdaushub und Veränderung der Wassernutzung zerstört würden (vgl FNP Ummanz, Kartierung von 2002). Auch die Hecken entlang der Zufahrtsstraße sind gefährdet.
10. Eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze (300 Quadratmeter Baufläche südlich meines Hauses) würde meine Aussicht komplett versperren. Der Besitzer des Flurstücks besitzt mehrere andere Grundstücke und muss nicht direkt angrenzend an mein Grundstück bauen. Die Wiese hat bestimmt 10.000 Quadratmeter und es ist nicht nachvollziehbar , warum er mich mit dem Bebauungsplan im Außenbereich einzeln möchte.
11. Der Bebauungsplan für Fremdenbeherbergung ist vorgeschoben, um ein Dauerwohnen zu ermöglichen. Ein Dauerwohnen im Außenbereich widerspricht den gültigen Regelungen und Vereinbarungen. Alle Anwohner wissen, dass lediglich ein Haus mit mehreren Nebengebäuden auf der mit 300 Quadratmetern bezeichneten Fläche südlich meines Grundstückes tatsächlich geplant ist. Es gab dazu bereits zwei Bauanträge, die abgelehnt wurden.
12. Durch etwaige Bauvorhaben wird eine Unterbringung von Feriengästen in meinem Haus nicht möglich sein. Ein massiver wirtschaftlicher Schaden auf mehrere Jahre würde entstehen.
13. Mein Garten ist landschaftsgerecht als Naturgarten angelegt. Die bereits durchgeführten Arbeiten zur Erschließung des Grundstückes 67/3 waren bereits ein massiver Eingriff in die Natur, ohne dass ein Bebauungsplan vorliegt und bewilligt wurde. Dazu gehört insbesondere ein Elektrozaun, Erdaushub, die Zerstörung einer Hecke und eines Grabens, in dem Bauschutt verbuddelt worden ist. Aufgrund der Vorarbeiten befürchte ich, dass mein Naturgarten massiv bedroht ist und weiterhin durch die Bauarbeiten zerstört wird.
14. Eine Bebauung wird landschaftsprägende Hecken und Bäume gefährden. Der Besitzer des Flurstückes hat bereits vorbereitende Maßnahmen ohne Bebauungsplan ergriffen. Er hat den Graben entlang der Ostgrenze meines Grundstückes und an der oberen Südseite des Flurstückes gerodet, mit Bauschutt gefüllt und mit Erde abgedeckt. Die Landschaftsfremde Bepflanzung mit Thuja wurde mit einem Elektrozaun gesichert. Die Hecke entlang des Grabens, beides landschaftsprägende Elemente auf Ummanz, ist an dieser Stelle zerstört worden. Es ist anzunehmen, dass

ähnliche Bebauungen geplant werden. Der Grundstücksstreifen von der als Verkehrsfläche geplant ist, ist nicht anders erreichbar als über mein Flurstück

15. An der linken Seite meines Grundstückes steht eine über hundertjährige Pappel, die als Naturdenkmal gelten kann. Durch einen etwaigen Straßenausbau ist sie gefährdet.
16. Flora, Fauna und Habitat sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan gefährdet. Auf der bisherigen Grünfläche des Flurstückes und sind Greifvögel, Wiesenbrüter, Graugänse, Kraniche, Kiebitze, Rehwild und Hasen zuhause. Auf meinem Grundstück sind u.a. Erdbeienen sowie Fledermäuse auf meinem Dachboden. Eine Vielzahl von Insekten und Beerenobst trägt zur Ernährung der Insekten, Vögel und Wildtiere bei.
17. Die Bebauung ist im Außenbereich geplant. Eine Umwidmung widerspricht dem Naturschutz und dem der Bewahrung des Naturerbes in Mecklenburg Vorpommern.
18. Die Bebauung wird landschaftsprägende Sichtachsen zerstören. Der FNP der Gemeinde Ummanz von 2005 verpflichtet zur Pflege der Kulturlandschaft und Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Die Anbindung von 13 Häusern an Versorgungsleitungen und eine angemessene Verkehrsanbindung würde diese Landschaft nachhaltig zerstören.
19. Die Bebauung ist im Außenbereich und widerspricht dem in verschiedenen Dokumenten (z.Bsp. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz) hinterlegten Politik, dass a) Splittersiedlungen nicht ausgebaut werden sollen und b) Splittersiedlungen verhindert werden sollen. Das Gelände befindet sich in Haide, welches eine Splittersiedlung ist. Es werden mit der Bebauung auch keine Baulücken geschlossen, sondern die Splittersiedlung verfestigt.
20. Der Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Ummanz verpflichtet zum Erhalt des dörflichen Charakters. Eine Bebauung von 12 Ferienhäusern und einem dauerbewohnten Haus in einer Splittersiedlung hat keinen dörflichen Charakter. Infrastruktur die den Charakter eines Dorfkerns betont, ist nicht geplant.
21. Es gibt keinen zusätzlichen Bedarf an Ferienwohnungen. In verschiedenen Gemeindevertreterversammlungen wurde festgehalten, dass der Bedarf an Ferienwohnungen gedeckt ist. Ummanzer Ferienwohnung-Anbieter sind nicht ausgebucht und können die Nachfrage gut befriedigen und auch noch zusätzliche Gäste beherbergen. Es gibt bereits mehr als 18 private Anbieter, drei Großunterkünfte und den Campingplatz auf 600 Einwohner. Die erhöhte Nachfrage nach Buchungen während der Corona-Zeit ist nun wieder abgebbt.
22. Eine Dringlichkeit des Bauvorhabens ist nicht ersichtlich. Es gibt kein öffentliches Interesse (s. 13, 15, 16) für einen schnellen zusätzlichen Bau von

Fremdenbeherbergungen. Die Vergabe der Bauleitplanung ohne Einbindung der Amtsverwaltung an eine private Firma ist deswegen nicht nachvollziehbar.

23. Es liegt keine Überlastung der Amtsverwaltung vor, die eine Vergabe der Bauleitplanung an eine private Firma rechtfertigen würde. In den Gemeindevertreterversammlungen ist auch nicht beschlossen worden, dass eine Dringlichkeit vorliegt und nun eine private Firma beauftragt werden müsse, weil die Amt überfordert ist.
24. Ummanz ist hat keinerlei Infrastruktur für die Versorgung der (zusätzlichen) Feriengäste. Ärztliche Versorgung ist zum Beispiel nur durch einen einzigen Arzt in Gingst gewährleistet. Die Elektroleitungen können auch nicht weitere 13 Häuser versorgen.
25. Die Entwässerungsgräben weisen keine Kapazitäten auf, zusätzliches Wasser von 13 Häusern aufzunehmen. Ein Klärwerk gibt es nicht. Die Wasserversorgung ist nicht auf zusätzliche 13 Häuser eingerichtet. Der FLN der Gemeinde hat festgelegt, dass „ die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser (ist) Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung und insbesondere für die Realisierung der Sondergebiete in dem gesamten Gemeindegebiet“ (ist). Dies ist bisher nicht erfolgt.
26. Ummanz ist verkehrstechnisch bereits extrem belastet: Der Campingplatz hat eine Größe von 12 ha mit 320 Standplätzen und 240 Touristenplätzen Das sind im Schnitt 560 zusätzliche PKW/ Busse/ Wohnwägen auf der 20 Quadratmeter großen Insel in der Hochsaison. Dazu kommen Tagesgäste, die mit Fahrrädern, aber viel häufiger mit lärmenden Quads und Motorräder einfach mal eine Runde über die Insel drehen und Wild und Vögel aufscheuchen. Die Tiki Bar bietet Parties, die über 100 Gäste anziehen sowie Übernachtungen für fast 100 Gäste. Diese reisen überwiegend per PKW an. Zur Jugendherberge Windrose und zum Jugenddorf reisen Gruppen per Bus an, deren Länge größer ist, als die Ausweichstellen in der einspurigen Straße erlauben. Dazu kommen die An- und Abreisen der knapp 20 privaten Anbieter. Eine weitere Belastung bedroht Flora, Fauna und Habitat. Die Straße zu dem Grundstück ist nicht asphaltiert und ist über Betonplatten nur einspurig zu befahren. Diese Straße (zu Haide 17, 6 und 7) hat nicht die Kapazität für den Verkehr von zusätzlichen 13 Häusern.
27. Bedingungen für die Bebauung im Außenbereich ist nicht gegeben. Eine Privilegierung von Fremdenbeherbung ist im § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorgesehen. Eine Erschließung des Geländes ist auch bisher nicht erfolgt (es sei denn, dass Kabel- und Wasserverlegung ohne Baugenehmigung als Erschließung gilt.) Es gibt auch insbesondere keine Anbindung an ein Klärwerk, das in dem Bebauungsplan / FNP auch nicht vorgesehen ist. Die Änderung des FLN um eine Bebauung zu ermöglichen, entkräftigt diese Argumente nicht.

28. Ummanz ist Teil folgender Schutzgebiete, deren Intaktheit durch die Bebauung gefährdet ist:

28.1. Landschaftsschutzgebiet <https://stiftung-naturschutz-mv.de/stiftungsflaechen/lsg-west-ruegen>

1. → „Zum Schutz vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung soll weitere Bebauung im Gebiet vermieden werden.“
2. → Das Landschaftsschutzgebiet hat nahezu flächendeckend herausragende Bedeutung als Nahrungsraum für durchziehende Vögel aus dem nordosteuropäischen und nordwestsibirischen Raum. Ausgiebige Flugbewegungen zwischen den Äsungsflächen und den Schlafplätzen machen das Gebiet hochattraktiv für die Vogelbeobachtung.

28.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna Flora-Habitat-Richtlinie („FFH-Gebiet“), -> LSG 143 West-Rügen

- Prägende Landschaftsbestandteile sind weiträumige landwirtschaftlich genutzte Flächen mit strukturierenden Landschaftselementen wie Baumreihen, Feldgehölzen, Söllen, Fließgewässern, Verlandungszonen, Röhrichten. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Lebensräume gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz weist für den Nordosten und den Norden der Insel eine Schutzbedürftigkeit von 2-3 und 4 aus.

28.3. Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee (alle Ufer und Boddengewässer sind geschützt, die Flurstücke sind lediglich 500 Meter vom Bodden entfernt, die Wiesen dienen als Nahrungsquelle und Rückzugsort für die geschützten Vögel und Tiere) als Teil der Europäischen Schutzgebiete Natura 2000

→ Management Plan https://www.nationalpark-vorpommersche-boddenlandschaft.de/fileadmin/boddenlandschaften/Inhaltsseiten/wissen_verstehen/Natura_2000/DE_1544_302_Westruegen/ffh-managementplan_de1544-302.pdf

→ <https://www.nationalpark-vorpommersche-boddenlandschaft.de/wissen-verstehen/natura-2000/de-1544-302-westruegen>

28.4. Es gibt eine Verpflichtung zur Erhaltung der Habitate. Dieses wäre mit einer Zerstörung der Wiesen, Hecken und Gräben nicht erfüllt. Es sind die Brut, Nist und Lebensräume einer Vielfalt von Vögeln und Insekten. Die Kranichinsel Ummanz lebt von diesem Mikrokosmos.

28.4.1. Die Siedlung Haide ist umgeben vom Vogelschutzgebieten (Kranichstation), auf den Wiesen der betroffenen Flurstücke landen zur Zeit Kraniche, dienen als balz- und Rückzugsorte.

28.4.2. LSG 143 West-Rügen

28.5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna Flora-Habitat-Richtlinie („FFH-Gebiet“),

28.5.1. → LSG 143 West-Rügen

28.5.2. → Prägende Landschaftsbestandteile sind weiträumige landwirtschaftlich genutzte Flächen mit strukturierenden Landschaftselementen wie Baumreihen, Feldgehölzen, Söllen, Fließgewässern, Verlandungszonen, Röhrichen. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Lebensräume gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

28.5.3. <https://stiftung-naturschutz-mv.de/stiftungsflaechen/lsg-west-ruegen>

28.6. Vogelschutzgebiet

→ das gesamte Meeres- und Bodden-Gebiet um Ummanz ist europäisches Vogelschutzgebiet. Die Vögel auf den Wiesen und Feldern von Haide/ Ummanz zeugen von dem Erfolg dieses Schutzprogramms.

Im jetzigen Flächennutzungsplan ist der Schutz durch diese Regelungen begrenzt auf kleinere Einzelgebiete auf Ummanz. Jedoch bilden alle Flächen auf Ummanz Rückzugs-, Brut und Nahrungsgebiete für Insekten, Vögel und Wild.

Falls meine Einwände keine Berücksichtigung und rechtliche Würdigung finden, behalte ich mir vor, eine Normenkontrollklage einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ummanz, 16 Juli 2023