

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz Landkreis Rügen



Genehmigungsfassung
Stand Juni 2005 (Beitrittsbeschluss)



Lange
Bürgermeister

Gliederung Erläuterungsbericht

1	Anlass, Grundlagen und Ablauf der Planung.....	2
2	Vorgaben und Randbedingungen.....	3
2.1	Lage und Bedeutung der Gemeinde im Raum	3
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
2.2.1	Naturräumliche Gliederung.....	4
2.2.2	Relief, Geologie und Böden.....	4
2.2.3	Wasserhaushalt.....	6
2.2.4	Klima	6
2.2.5	Naturraum	7
2.3	Historische Entwicklung.....	8
2.4	Denkmalschutz.....	9
2.5	Naturschutz	11
3.	Entwicklungsstand und Entwicklungsziele der Gemeinde	15
3.1	Bevölkerung	15
3.2	Wohnen	16
3.2	Wirtschaft	17
3.3	Soziale Infrastruktur.....	18
3.4	Technische Infrastruktur.....	20
3.5	Verkehr.....	23
3.6	Umwelt	24
3.7	Sonstige Funktionen und Nutzungen	27
3.8	Tourismus.....	29
4	Flächennutzung.....	29
4.1	Nutzungskonzept.....	29
4.2	Flächenbilanz	30
4.2.1	Vorliegende Bebauungspläne	32
4.3	Baulich-gestalterische Entwicklung der Orte	35
4.3.1	Groß Kubitz	35
4.3.2	Lüßvitz.....	36
4.3.3	Mursewiek	36
4.3.4	Unrow	36
4.3.5	Waase	36
4.3.6	Siedlungen im Außenbereich	37
5	Natur und Landschaft	37
5.1	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	37
5.2	Entwicklungsmaßnahmen	38
5.3	Landschaftsbild und Erholungspotential.....	45
5.4	Eingriffsregelungen	45

1 Anlass, Grundlagen und Ablauf der Planung

Die Gemeinde Ummanz beschloss am 16.10.2000 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist ein strategisches Dokument der Kommune und eine klare Willensbekundung, ihre Siedlungs- und Nutzungsentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu gestalten.

Im Flächennutzungsplan können dargestellt werden:

- Bauflächen
- Baugebiete
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen über den örtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft u. v. a. m.
- sowie Planungen und Nutzungsregelungen auf anderer gesetzlicher Grundlage (z. B. Wassergewinnungs- oder Bergbaugebiete), die im FNP als „nachrichtliche“ Übernahmen dargestellt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan den ersten Schritt als vorbereitende Bauleitplanung dar, worauf sich spätere Bebauungs- oder vorhabenbezogene Bebauungspläne als verbindliche Planungen aufbauen. Die planerischen Aussagen umfassen das gesamte Gemeindegebiet, wobei die Aussagen nicht parzellenscharf gestaltet wurden, sie haben nur einen generalisierenden Charakter. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind weder Rechtsansprüche wie etwa Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück noch Entschädigungsansprüche herzuleiten. Somit entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern.

Ein eigenständiger Landschaftsplan nach § 13 LNatG M-V wurde nicht erstellt, Aspekte der örtlichen Landschaftsplanung wurden für den FNP bearbeitet. Die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Vorpommern wurden beachtet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 21.05.2001, in der die Bürger über die Planung unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde am 12.12.2001 durch die Gemeindevertretung bestätigt sowie zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Als Arbeitsgrundlage dienen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (GS M-V GI. Nr. 2130-3)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21. Juli 1998, geändert durch das 1. Änderungsgesetz zum LNatG M-V vom 14.05.2002
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994); geändert durch das Gesetz vom 27. März 2002
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 01.09.1998
- Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (Landesplanerische Stellungnahme)
- die Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz vom 10.04.1997 mit den Änderungen vom 05.04.2000 und vom 08.11.2000
- Bebauungspläne der Gemeinde Ummanz
- Kartengrundlage: TOP-Karte im Maßstab 1 : 10 000, Stand 1980, Höhenbezug: HN

2 Vorgaben und Randbedingungen

2.1 Lage und Bedeutung der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Ummanz ist eine Gemeinde des Landkreises Rügen, gehört zum Verwaltungsamt Gingst und liegt ca. 12 km nordwestlich der Kreisstadt Bergen (Mittelzentrum); das Oberzentrum Stralsund ist ca. 15 km entfernt. Laut Strukturkonzept des Landkreises Rügen ist für die Gemeinde Ummanz keine Zentralität, sondern nur eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorzusehen.

Die Gemeinde wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden, Westen und Süden bilden Gewässer die natürlichen Grenzen
- im Osten von der Gemeinde Gingst
- im Südosten von der Gemeinde Dreschwitz

Die Gemeinde besteht aus 5 Ortsteilen und 10 Splittersiedlungen:

Ortsteile

- Groß Kubitz
- Lüßvitz

- Mursewiek
- Unrow
- Waase

Splittersiedlungen

- Dubkevitz
- Freesenort
- Haide
- Klein Kubitz
- Lieschow
- Moordorf
- Suhrendorf
- Tankow
- Varbelvitz
- Wusse

Das Planungsgebiet Ummanz mit ca. 4.182,0 ha liegt im Westrügenschon Bereich. Die Gemeinde ist durch die Kreisstraßen RÜG 7, 8 und 9 mit den Nachbargemeinden verbunden.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

2.2.1 Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Ummanz liegt im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit des Nordost-Mecklenburgischen Flachlandes, das sich mit flachwelligen, seltener hügeligen Grundmoränenflächen mit mehr oder weniger eingesenkten Tälern zwischen dem nördlicher gelegenen Küstensaum und der südlicher gelegenen Mecklenburger Seenplatte erstreckt.

Die Insel Ummanz und die kleinen Inseln zwischen Ummanz und dem Festland gehören zum nördlichen Insel- und Boddengebiet, das ein gegliedertes, vielfältiges und erholungswirksames Landschaftsbild hat und dessen Erhaltung und Pflege oberstes Gebot ist.

Für das Gemeindegebiet ist die folgende grobe Gliederung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen kennzeichnend, hochwertige Ackerflächen befinden sich im Bereich Unrow, Kubitz, Lieschow und Waase, die Flächen in den übrigen Bereichen besitzen geringere Bodenwerte. Im Nordosten der Gemeinde, im Bereich Suhrendorf, befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche.

2.2.2 Relief, Geologie und Böden

Das Relief des Gemeindegebietes ist unterschiedlich. Die Insel Ummanz ist im Kern um Markow herum als ebenes Plateau ausgebildet, der gesamte Küstenstreifen als tiefe Ebene. Die höchste Ebene verzeichnet Urkvitz mit 5,2 m HN. Die Niederungen liegen teilweise bei Wokenitz (im Norden der Insel Ummanz), Tiefen von -0,30 HN.

Im Bereich Varbelvitz – Mursewiek – Lieschow – Kubitz – Lüßvitz haben wir ein flaches bis schwach welliges Relief. Im Raum Lieschow ist das Gelände im Mittel nur um 1,0 m HN hoch, hat in der trocken gelegten Lieschower Wiek mit 1,3 m HN seine größte Tiefe und bei Varbelvitz Kuppen, deren höchste Erhebung 4,3 m HN beträgt. Die höchste Erhebung der Gemeinde liegt mit 10,3 m HN westlich von Dubkevitz.

Die Gemeinde Ummanz liegt in einer relativ ebenen Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Da das Eis in diesem Teil Vorpommerns besonders aktiv war, sind die gebildeten Landschaftsformen verhältnismäßig eben ausgebildet. Geschiebesand und Geschiebemergel als Bildungen der Hochflächen beherrschen das Planungsgebiet. Während der zentrale Bereich der Insel Ummanz und der östliche Teil des Gemeindegebietes von Geschiebesand eingenommen wird, ist der nordöstliche Teil um Dubkevitz von Lieschow her durch Geschiebelehm geprägt.

Die Niederungsbereiche und Senken werden von Bildungen des Holozäns ausgefüllt. So stehen in den Niederungen des Lanzengrabens im Norden und Nordwesten Abschlammungen unterschiedlicher Herkunft an. In den Niederungen an der Südküste und auf Ummanz sind Niedermoortorfbildungen vorherrschend.

Das Wechselgefüge zwischen den anstehenden Bodensubstraten, den Reliefverhältnissen, den makro- und mikroklimatischen Verhältnissen und insbesondere den Bodenwasserverhältnissen hat während der nacheiszeitlichen Entwicklung im Oberbodenbereich zu unterschiedlichen Bodenbildungsprozessen geführt.

In gut durchlässigen Substraten mit der entsprechenden Grundwasserdistanz haben sich sickerwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme (Braunerden, Fahlerden, Braungleys) herausgebildet. Bei geringerem Wasserdurchlässigkeitsvermögen oder durch schwer durchlässige Staukörper und durch Verdichtungshorizonte im Boden sowie bei entsprechender Grundwassernähe sind staunasse und grundwasserbestimmte Tieflehm- und Lehmstandorte zu verzeichnen (Parabraunerden, Staugley, Grundgley, Amphigley). In Niederungslagen und Senkenpositionen mit hohem Wasserzulauf haben sich Moorerden und Niedermoortorf entwickelt.

Die im Plangebiet anzutreffenden Bodentypen und -arten lassen sich land- bzw. forstwirtschaftlich gut nutzen. Die grundwassernahen Standorte (Niedermoortandorte, Moorerden und mit Einschränkung Grundgleye) werden als Grünland bewirtschaftet. Die grundwasserferneren Standorte (Ranker, Podsole, Rosterden und mit Einschränkungen Fahl- und Braunerden) lassen sich eher forstwirtschaftlich nutzen.

Überwiegend sind in der Gemeinde Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit anzutreffen, lediglich der nordwestliche Küstenstreifen der Insel Ummanz hat schlechtere Eigenschaften.

Alle im Plangebiet anstehenden Bodenformen (außer dem Niedermoortorf) sind als Baugrund generell geeignet, wobei grundwasserfernere Standorte dabei den

Vorzug haben. Für ingenieurtechnische Bauwerke sind bindige Substrate (Geschiebemergelstandorte) besser geeignet.

2.2.3 Wasserhaushalt

Um Varbelvitz befindet sich die Trinwasserschutzzone Varbelvitz. Hier wird seit 1993 kein Wasser mehr gefördert, dennoch erfolgte bisher keine Aufhebung. Für das Wasserwerk Unrow ist die Schutzzone noch festzulegen.

Im Zentrum der Insel Ummanz, um Markow herum, befand sich die Wasserfassung Ummanz mit Trinkwasserschutzzone. Die Förderung von Wasser ist eingestellt worden, die Trinkwasserschutzzone ist mit Bescheid vom 08.12.1997 aufgehoben worden.

Das Gemeindegebiet wird über zumeist verrohrte Gräben entwässert:

- Der Graben 8 entwässert das Einzugsgebiet um Ummanz.
- Der Graben 9 entwässert den Polder Lüßvitz und Dränflächen bis nach Dubkevitz und hat ein Schöpfwerk am Kubitzer Boden.
- Der Graben 10 entwässert über ein Schöpfwerk die Lieschower Wiek.
- Der Graben 11 entwässert das westliche Einzugsgebiet der Halbinsel Lieschow. Es ist die Zusammenfassung der ehemaligen Einzugsgebiete der Gräben 11, 12 und 13. Die drei Einzugsgebiete werden zum Polder Lieschow zusammengefasst und über das Schöpfwerk Lieschow 2 entwässert.
- Der Graben 14 mit dem Schöpfwerk Wusse entwässert den Polder Freesenort. Er bildet auch die Vorflut für das Gebiet Suhrendorf. Die Entwässerungstiefe ist aufgrund der eingetretenen Moorsackung im Einzugsgebiet begrenzt.
- Der Graben 17 mit dem Schöpfwerk Wokenitz entwässert den Norden der Insel Ummanz. Das Einzugsgebiet fasst die ehemaligen Polder Haide, Hoher Norden und Wokenitz zusammen. Das Schöpfwerk wurde 1985 neu gebaut.

Die Gewässer sind durchweg für die Melioration ausgebaut. Ihrer Unterhaltung muss dringlichst mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Weiterhin besteht eine Vielzahl von Söllen und Kleingewässern, die zu sichern und zu erhalten sind.

Küstenschutz

Für die Belange des Küstenschutzes ist bei geplanten Bebauungen der maßgebende Bemessungswasserstand von 2,45 m HN (Ummanz/Schaproder Bodden) bis 2,50 m HN (Lischow/Kubitzer Bodden) als Ruhewasserstand anzunehmen.

2.2.4 Klima

Die Insel Rügen liegt großräumig gesehen im Bereich des gemäßigten Klimas Mitteleuropas, und zwar genauer beschrieben im Bereich des Ostseeküsten-Klimas. Bedingt durch die östliche Lage der Insel lassen sich schwach kontinentale Einflüsse erkennen. Aufgrund der mittleren Jahrestiefsttemperatur von nur - 13 °C

und der relativ hohen Niederschlagsmenge ist jedoch eine eindeutige Zuordnung Rügens zum kontinentalen Klima nicht möglich.

Die Januar-temperatur bei durchschnittlich 0 °C und die Julitemperatur bei durchschnittlich 17 °C liegen unter den durchschnittlichen Temperaturen für den mecklenburgischen Raum, was seine Ursache in der Insellage Rügens hat. Die Temperatur in der Gemeinde wird von der engeren Umgebung der Wasserflächen beeinflusst. Hohe Luftfeuchtigkeit und häufig Dunst oder Nebel sind auffällige Erscheinungen.

Insgesamt ist das Klima gegenüber dem Binnenland deutlich kühler, und es ist eine im Jahresverlauf verzögerte und geringfügig kürzere Vegetationsperiode festzustellen. Die Witterung Rügens ist darüber hinaus durch seine exponierte Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegen maritime westliche und südwestliche Strömung.

Besonders die hochgelegenen Teile Rügens weisen infolge von Stauwirkung eine hohe mittlere Niederschlagstätigkeit von 525 – 575 mm pro Jahr auf und zählen damit zu den niederschlagsreichsten Gebieten Mecklenburgs und Vorpommerns.

	im Jahr	So-Halbj.	Wi-Halbj.
mittl. Durchschnittliche Temperatur (°C)	7,5	12,5	2,5
mittl. Durchschnittlicher Niederschlag (mm)	525-575	300-350	250-300
mittl. Datum d. ersten Frostes		30.10. – 05.11.	
mittl. Datum d. letzten Frostes		10.04. – 15.04.	
mittl. Datum d. ersten Schneefalls		05.11. – 10.11.	
mittl. Datum d. letzten Schneefalls		11.04. – 14.04.	

Tab.: Klimadaten des Plangebietes

2.2.5 Naturraum

Durch den Einfluss des Menschen, durch den Vorrang von Agrarstrukturmaßnahmen und die großflächige Bewirtschaftungstechnologie mit intensiver monokultureller Nutzung ist eine Vielzahl von Arten verloren gegangen bzw. ihr Lebensraum stark eingeschränkt worden, die Garant für einen ökologisch gesunden und stabilen Landschaftshaushalt und ein attraktives Landschaftsbild sind.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) stellt die Vegetationsgesellschaften dar, die ohne menschlichen Einfluss aufgrund der derzeitigen Standortbedingungen entstehen würden. Als naturnah wird eine aktuelle Vegetation bezeichnet, die der potentiell natürlichen nahekommt. Auf dem größten Teil der Insel Rügen würde sich im Klimax ein Buchen-Mischwald des Übergangsbereiches einstellen. Eine leicht abweichende Entwicklung würden die Rügen vorgelagerten Inseln nehmen, es würde sich auf Ummanz Subatlantische Buchenmischwälder und im nordöstlichen Teil Salzvegetation ausbilden. Nur die Boddengewässer würden waldfrei bleiben.

Heute wird die Insel Ummanz von zwei größeren Waldflächen und geschlossenen Grünlandflächen geprägt. Im südlichen Gemeindegebiet sind nur sehr kleine

Waldanteile und neben den Grünlandflächen auch Ackerflächen anzutreffen. Zu den Grünlandflächen gehören im gesamten Gemeindegebiet zahlreiche durch hohe Feuchtigkeit geprägt Standorte wie auch Röhrichflächen.

In der Bewertung der Schutzwürdigkeit¹ der Arten und Lebensräume stellt sich ein sehr heterogenes Bild dar. Auf der Insel Rügen überwiegend die beiden unteren Schutzkategorien, lediglich die Lieschower Wiek hat eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 3).

Auf der Insel Ummanz stellt sich der Raum um Waase in der geringsten Schutzwürdigkeit (Stufe 1) dar, umgeben von den Bereichen der Stufen 2 und 3 im Nordwesten, sowie dem Bereich sehr hoher Schutzwürdigkeit im Nordosten der Insel.

Auch die östlichen Boddengewässer und der Raum der Vogelinsel Heuwiese und Freesenort sind dem Bereich der höchsten Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Schutzmaßnahmen zur Erhaltung von Ressourcen, die die Regenerationsfähigkeit von Landschaftsfaktoren sichern und erholungswirksame Bereiche schaffen, sind daher unbedingt erforderlich. So sind zum Beispiel durch die Minderung der Wassergüte der Oberflächengewässer, die Senkung des Grundwasserspiegels und die Beseitigung der Feldgehölze vornehmlich der Pflanzenbestand von Feuchtgebieten und demzufolge die Lebensräume von Amphibien, Fisch und der Vogelwelt bedrängt. Umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen sollten hier Abhilfe schaffen.

2.3 Historische Entwicklung

Die Insel Ummanz hat eine eigene interessante Geschichte, die bis in die Slawenzeit zurückreicht. Die Besiedlung durch die Slawen begann im 6. Jahrhundert. Orts- und Flurnamen mit Endungen auf -itz, -ow und -in führen auf die slawischen Ursprünge zurück. Die Inselherrschaft durch die Slawen wurde mit der Eroberung des Dänenkönigs Waldemar I. um 1168 beendet. Mit der dänischen Oberhoheit setzte die Christianisierung ein. Eine umfangreiche dänische Besiedlung fand nicht statt, es wurden lediglich Geistliche und wahrscheinlich Handwerker entsandt.

Mit der Ostexpansion während des 13. Jahrhunderts kamen die ersten deutschen Bauern auf die Insel, geduldet und gefördert von den Slawenfürsten. 1325 starb mit Witzlaw III. der letzte Slawenfürst, danach übernahmen pommersche Herzöge die Insel (Rügen). Ummanz wurde im Jahr 1325 durch den pommerschen Herzog Wartislav IV. an den Ritter Gustaf von Zumen verpfändet. 1341 verkauften die pommerschen Herzöge ihre Besitzungen auf Ummanz an ihren Vogt zu Stralsund, der sie dem heiligen Geist Kloster abtrat. 1360 wurde dem Kloster der Besitz der Insel Ummanz bestätigt und das Patronatsrecht über

¹ Darstellung der Schutzwürdigkeit auf Grundlage der Bewertung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP S. II-22)

Stufe 4 Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 3 Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 2 Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 1 Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit

die dortige Kirche verliehen. Seit dieser Zeit ist Ummanz eine stralsundische Klosterbesitzung.

Ummanz wurde über Jahrhunderte geprägt durch die Zugehörigkeit zur Hansestadt Stralsund. Von dort kam der Antwerpener Schnitzaltar von 1520 nach Waase, der vorher in der Stralsunder Nikolaikirche stand.

Rügen fiel nach der Verwüstung im Dreißigjährigen Krieg mit dem Westfälischen Frieden von 1648 an Schweden. Erst mit der Neuordnung Europas auf dem Wiener Kongress als Folge der Napoleonischen Kriege ging die Herrschaft 1815 an Preußen über.

Bis zum Jahr 1901 und der Fertigstellung der ersten hölzernen Klappbrücke konnte die Insel Ummanz nur mit einer Fähre erreicht werden. Eine Stromversorgung der Insel gibt erst seit 1953. Die letzten Sturmfluten, die die Insel jeweils zu zwei Drittel überfluteten ereigneten sich 1904 und 1913.

2.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Nachfolgend aufgeführte Denkmale sind in der vom Landesamt für Denkmalpflege überarbeiteten Kreisdenkmalliste (Stand: 27.02.2002) zu schützen und zu erhalten:

Denkmal-Nr.	Ort	Beschreibung
214	Dubkevitz, Dorfstraße 7-9	Gutshaus (Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 6	Verwalterhaus (Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 7-9	Zufahrt mit Pflasterung (Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 6	Trafohaus (Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 7-9	Gutspark(Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 7-9	Seitliche Alleen im Vorgelände (Gutsanlage)
214	Dubkevitz, Dorfstraße 7-9	Alleen (Gutsanlage)
218	Freesenort Nr.1	Bauernhaus
219	Freesenort Nr.2	Fischerhaus
220	Freesenort Nr.3	Wohnhaus
221	Freesenort Nr. 4	Bauernhaus („Hasenburg“)
318	Groß Kubitz Nr. 17	Stall
318	Groß Kubitz Nr. 17	Wohnhaus
345	Haide Nr. 12	Wohnhaus
346	Haide Nr. 17	Wohnhaus (ehemalige Försterei)
346	Haide Nr. 17	Wirtschaftsgebäude (ehemalige Försterei)
346	Haide Nr. 17	Eiskeller (ehemalige Försterei)
369	Klein Kubitz, Dorfstr. 24	Katen
370	Klein Kubitz, Dorfstraße	Straße mit Pflasterung und Allee
412	Lieschow, Nr. 17	Wohnhaus
413	Lieschow, Nr. 18	Wohnhaus
443	Moordorf, Dorfstr. 9	Wohnhaus (ehem. Schule)

444	Mursewiek, Nr. 22	Wohnhaus
744	Suhrendorf, Nr.5	Wohnhaus
745	Suhrendorf, Nr.6	Wohnhaus
766	Varbelvitz, Nr. ½	Alte Schule
767	Varbelvitz, Nr.5	Wohnhaus
768	Varbelvitz	Stall, Speicher (Gutsanlage)
768	Varbelvitz	Gutshaus (Nr. 14, Gutsanlage)
768	Varbelvitz	Allee mit Pflasterstraße zum Gutshaus
801	Waase	Kirche mit Glockenstuhl
801	Waase	Friedhof mit Einfriedung
802	Waase, Neue Straße 4/5	ehem. VEG-Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäude
802	Waase, Neue Straße 8/9	ehem. VEG-Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäude
802	Waase, Neue Straße 6/7	ehem. VEG-Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäude
802	Waase, Neue Straße 2/3	ehem. VEG-Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäude
803	Waase, Neue Straße 14	Katen
804	Waase, Neue Straße 13	Katen
805	Waase, Neue Straße 54	Katen (Haus Haase) mit Zaun
806	Waase, Neue Straße 62	Wohnhaus
807	Waase, Neue Straße	Küsterhaus
807	Waase, Neue Straße	Stall
808	Waase, Am Focker Strom 1	Wohnhaus (Pfarrhof)
808	Waase, Am Focker Strom 1	Pfarrscheune (Pfarrhof)
808	Waase, Am Focker Strom 1	Pfarrhof
824	Wusse, Dorfstraße 12	Stall
825	Wusse, Dorfstraße 16	Wohnhaus
849	Lieschow, Nr. 9	Wohnhaus (Haus Szakul)
850	Lieschow, Nr.10	Wohnhaus (Haus Ewert)
851	Lieschow, Nr.28	Fachwerkstall (vormals Appelbohm)
852	Lieschow, Nr. 11	Wohnhaus

Quelle: Landkreis Rügen

Tab.: Auszug aus Kreisdenkmalliste

Als Kulturdenkmal der Insel Rügen ist der beschilderte Möwenstein bei Tankow, am Südufer der Udarser Wiek, landeinwärts, direkt hinter dem Deich zu schützen und zu erhalten.

Die evangelische Kirche, das Pfarrhaus, die Kirchenschule und die Pfarrhofscheune an der Kirche in Waase, sowie das ehemalige Küstergebäude stehen unter Schutz. Der Kirchenbau, der in die Spätgotik einzuordnen ist, besitzt einen Fachwerkanbau sowie einen bedeutsamen Antwerpener Altar aus dem Jahr 1520 und weist eine mittelalterliche Deckenmalerei auf.

Bodendenkmale

Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind streng geschützte Bodendenkmale (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V) vorhanden. Sie legen Zeugnis vom menschlichen Leben in der Vergangenheit ab und geben Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen unserer Vorfahren. Sie stehen unter Schutz und sind als Zeitzeuge der Geschichte zu pflegen und zu erhalten. Aufgrund der besonderen topographischen Situation des Gemeindegebietes ist das Auftreten bisher unentdeckt gebliebener Bodendenkmale mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Im Gebiet des FNP sind Bodendenkmale bekannt.

- *Das Kürzel – bBD - kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.*
- *Das Kürzel – BD – kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingungen** gebunden.*

***Hinweis:** Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19096 Lübstorf.*

2. *Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Die bekannten Bodendenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.5 Naturschutz

Nationalpark

Teile der Insel Ummanz, vor allem die umgebenden Wasserflächen des Varbelvitzer Boddens, gehören zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Der Nationalpark ist durch die Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes

Vorpommersche Boddenlandschaft vom 12.09.1990 (NLP-VO, GBl. DDR, Sonderdruck Nr. 1466) errichtet worden. Zu diesem gehören die Küstenlandschaften des Darß, von Zingst und von Hiddensee sowie die Boddengewässer bis zur 10 m Tiefenlinie in der Ostsee. Im Bereich der Insel Ummanz gehören alle Boddengewässer und einige Landflächen wie der nordöstliche Teil bei Tankow, der südwestliche Teil bei Freesenort, die vorgelagerten Inseln Urkevitz, Liebes und Mähren, einige Landflächen zwischen Lüßvitz, Unrow und Landow sowie diverse kleine Boddenuferbereiche zum Nationalpark. Die Kernzone als Schutzzone I umfasst drei weitgehend natürliche Landschaftsteile, die von jeder Nutzung frei bleiben. Die Nationalpark-Landflächen im Bereich Ummanz gehören zur Schutzzone II, sie sollen durch eine naturverträgliche Wirtschaftsweise langfristig zu naturnahen Landschaften entwickelt oder durch besondere Pflege- und Nutzungsformen in ihrem jetzigen Zustand erhalten werden.

Die Ortschaften sind nicht in den Nationalpark einbezogen.

Eine Ausdehnung der Nationalparkflächen wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Ziel der Flora-Fauna-Habitat- (FFH-RL) des Rates der europäischen Gemeinschaften ist es, ein europäisches Schutzgebietsnetz für besonders wichtige Lebensräume und Arten von europäischer Bedeutung zu errichten und zu erhalten. Zu diesem Netzwerk „Natura 2000“ gehören die von den Ländern gemeldeten und von der EU-Kommission in die europäische Liste aufgenommenen im Anhang I der FFH-RL aufgeführten natürlichen Lebensraumtypen sowie die Gebiete in denen die Arten, die im Anhang II der FFH-RL genannt sind, vorkommen.

Flächen der Insel Rügen und des angrenzenden Meeresgebietes sind als FFH-Gebiete und als Nationalpark ausgewiesen. Nach dem Erlass vom 16. Juli 2002 betreffen die Flächen des FFH-Gebietes „Kubitzer Bodden Nr. 1645-301“, des Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft Nr. 1543-401“ und des Nationalparkes „Vorpommersche Boddenlandschaft“ das Gemeindegebiet.

Mit dem Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 haben sich die Bezeichnungen der FFH-Gebiete geändert. Durch die Zusammenlegung mehrerer FFH-Gebiete und die Ausdehnung auf die gesamte Fläche des Nationalparkes bzw. Vogelschutzgebietes im Bereich der Gemeinde ist das FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee Nr. 1544-302“ entstanden. Das FFH-Gebiet „Kubitzer Bodden Nr. 1645-301“ ist in dem neuen FFH-Gebiet aufgegangen.

Zum Gebiet der Gemeinde Ummanz gehören keine Teile des schutzwürdigen Bereiches gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Richtlinie) „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee Nr. 1544-302“. Die Fläche des Kubitzer Boddens (Wasserfläche) grenzt südlich von Lieschow und Klein Kubitz an die Gemeinde Ummanz.

Durch die Änderung der Bezeichnung kommt es nicht zu Veränderungen der Fläche oder der Schutzanforderungen. Die Planungen des FNP zur Ausweisung von Bauflächen befinden sich nicht in der aktuellen Gebietskulisse des FNP. Die Bauflächen am Rand der Schutzgebiete benötigen bei Veränderungen eine Verträglichkeitsprüfung. Die Entwicklungen der Bauflächen sind den Anforderungen der Schutzgebietesaus-



weisungen unterzuordnen.

In das Netz „Natura 2000“ integriert worden sind auch die europäischen Vogelschutzgebiete. Aufgrund der Vogelschutz-Richtlinie, der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 sollen die Lebensräume und Brutstätten europäischer Vogelarten geschützt werden. Das gesamte die Gemeinde Ummanz umgebende Meeresgebiet ist als Vogelschutzgebiet (Special Protection Areas - SPA-Gebiet) „Vorpommersche Boddenlandschaft“ ausgewiesen.

Der südliche Bereich der Halbinsel Lieschow bis zum Unrower Ufer (teilweise Gebiet der Gemeinde Ummanz) und die Insel Liebitz sind Feuchtgebiete von Internationaler Bedeutung nach der RAMSAR-Konvention.

Naturschutzgebiete

Laut § 22 LNatG M-V sind Naturschutzgebiete (NSG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, „in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft ...

1. zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist.“

„Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zu deren naturkundlicher Unterrichtung zugänglich gemacht werden (§ 22 Abs. 4 LNatG M-V)).

Die Südspitze der Insel Ummanz ist als Naturschutzgebiet „Vogelinsel Heuwiese und Freesenort“ ausgewiesen.

Naturdenkmale

Gemäß § 17 BNatSchG (entsprechend § 25 LNatG M-V) sind Naturdenkmale „rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.“

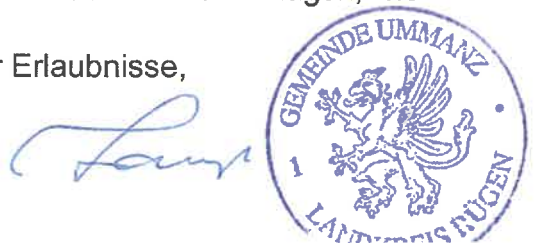
In der Gemeinde Ummanz sind bisher keine Naturdenkmale ausgewiesen.

Küstenschutz

Nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) gilt bei bestimmten Anlagen, wie

- Fischereihäfen,
- baulichen Anlagen in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse,



- baulichen Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht,
 - der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen Betriebes,
 - baulichen Anlagen, die dem Rettungswesen, der Landesverteidigung, dem fließenden Verkehr, der Schifffahrt, der Trinkwasserversorgung, der Abwasseraufbereitung und -entsorgung oder Wirtschaftsbetrieben, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind oder
 - Viehtränken
- der o. g. Paragraf nicht (§ 19 Abs. 2 LNatG M-V).

Ausnahmen können nach Abs. 3 zugelassen werden für:

- bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen,
- notwendige bauliche Anlagen für Badebetrieb, Wassersport, Fischerei,
- bauliche Anlagen für den Naturschutz oder für die Versorgung von Badegästen und Wassersportlern, oder für Bootsschuppen und Stege.

Ausnahmen können auch zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

Ausnahmen werden nach Abs. 4 und 5 des o. g. Paragraphen zugelassen.

Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

Nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG) dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden

1. in einer Entfernung bis zu einhundert Meter landeinwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und
2. in einer Entfernung bis zu zweihundert Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen,
3. auf dem Strand.

Nach § 89 Absatz 2 LWaG) gilt bei bestimmten Anlagen, wie

- öffentlichen Häfen,
- baulichen Anlagen in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse,
- baulichen Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet oder wesentlich geändert werden,
- der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen Betriebes oder

- baulichen Anlagen, die dem Rettungswesen, der Landesverteidigung, dem fließenden öffentlichen Verkehr, der Schifffahrt oder Wirtschaftsbetrieben, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind der o. g. Paragraf nicht (§ 19 Abs. 2 LNatG M-V).

Ausnahmen können nach Abs. 3 zugelassen werden, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind.

Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

3. Entwicklungsstand und Entwicklungsziele der Gemeinde

3.1 Bevölkerung

Für die Jahre bis 1990 war die Entwicklung der Einwohnerzahlen rückläufig. Diese Entwicklung spiegelt den allgemeinen Trend der Abwanderung aus den ländlichen Regionen wider. Nach 1995 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Ziel der zukünftigen Entwicklung soll es auch weiterhin sein, eine Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahl zu erreichen, wobei auch die vorhandenen innerörtlichen Siedlungsflächen zu nutzen sind und die Sanierung erhaltenswerter, leerstehender Bausubstanz dabei im Vordergrund steht.

Ortsteil / Splittersiedlung	EW 1990	EW 1991	EW 1992	EW 1993	EW 1994	EW 1995	EW 1996	EW 1997	EW 1998	EW 1999	EW 2000
Dubkevitz	28	25	26	27	27	27	27	31	34	37	40
Freesenort	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
Groß Kubitz*	53	53	48	47	46	47	49	48	61	62	62
Haide	18	18	20	20	18	21	21	22	24	22	23
Lieschow	49	66	54	52	51	47	51	51	52	64	70
Lüßvitz	14	14	14	14	14	14	12	11	11	11	11
Moordorf	15	14	15	15	17	16	16	19	18	21	21
Mursewiek	93	94	91	93	92	91	95	98	99	99	106
Suhrendorf	5	5	5	5	6	6	6	9	8	13	14
Tankow	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Unrow	38	42	42	42	42	42	42	45	45	54	62
Varbelvitz	38	38	43	43	43	44	44	40	38	41	41
Waase	144	143	146	151	151	153	160	157	167	171	173
Wusse	53	56	52	55	53	53	57	59	57	61	63
Gesamt	551	571	560	568	564	566	585	595	619	661	691
Veränderung +/- EW		+ 20	- 11	+ 8	- 4	+ 2	+ 19	+ 10	+ 24	+ 42	+ 30

Quelle: Amt Gingst, Einwohnermeldeamt, Stand 10.09.2001

* In der Einwohnerzahl von Groß Kubitz ist die Einwohnerzahl von Klein Kubitz enthalten.

Tab.: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1990 bis 2000

Bei einer Fläche von 4.182 ha (41,82 km²) und einer Einwohnerzahl von 691 EW (2000) liegt die Bevölkerungsdichte bei 16,523 EW/km².

3.2 Wohnen

Mit Stand der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995 hatte die Gemeinde insgesamt 260 Gebäude mit 317 Wohnungen. 199 Wohnungen wurden von den Eigentümern bewohnt, 59 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet und 13 Wohnungen standen leer. Da ein gewisser Anteil der Wohnungen nur zu Ferienzwecken vermietet werden lässt sich anhand der vorliegenden Zahlen keine aussagekräftige Belegungsquote ermitteln.

Die durchschnittliche Wohnung hatte eine Größe von 89,9 m² und hatte 4,4 Räume. Insgesamt zeigt sich eine, für ländliche Gebiete typische Größenverteilung, mit einem hohen Anteil an verhältnismäßig großzügigen Wohnungen zu meist in Einfamilienhäusern oder ähnlichen Bauformen.

Die überwiegende Anzahl der Wohnungen (245) ist mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung ausgestattet.

Ortsteil errichtet	Gebäude mit Wohnraum		Darunter Wohngebäude*	
	gesamt	darin WE	gesamt	darin WE
Baujahr				
bis 1900	73	94	63	80
1901 - 1948	54	67	50	57
1949 - 1981	109	117	105	112
1982 - 1990	13	15	13	14
1991 - 1995	10	24	10	8
ab 1995	31			

Quelle: Statistisches Landesamt /Amt Gingst

*Ohne Wohnheime, ohne Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten

Tab.: Baualter der Gebäude mit Wohnraum und Wohngebäude

1995 waren 46 % der WE mit Sammelheizungen ausgestattet, jedoch heizten noch 79 % der Haushalte mit festen Brennstoffen (Holz, Kohle aller Art). Die Abwasserentsorgung der Gebäude erfolgt über Klärgruben, Auffangbehälter mit Entleerung und Versickerungsanlagen. Eine Kanalisation ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden. 92 % aller Wohnungen waren 1995 im Besitz natürlicher Personen.

Der mögliche zukünftige Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus einem Eigenbedarf von ca. 10 % - 15 % gemessen am Wohnungsbestand von 1995. Dies würde einem Bedarf von 32 bis 48 Wohneinheiten entsprechen.

Ortsteil / Splitter- siedlung	Anzahl WE		Anzahl Haushalte		Anzahl Nebenwoh- nungen
	1990	2000	1990	2000	
					2000
Dubkevitz	16	16	16	19	1
Freesenort	1	2	1	1	0
Groß Kubitz	16	21	20	32	1
Haide	7	13	7	14	2

Ortsteil / Splitter- siedlung	Anzahl WE		Anzahl Haushalte		Anzahl Nebenwoh- nungen
	1990	2000	1990	2000	2000
Lieschow	38	29	34	36	8
Lüßvitz	7	5	12	5	3
Mursewiek	40	88	41	53	7
Suhrendorf	3	5	3	6	1
Tankow	1	1	1	1	0
Unrow	18	21	20	31	2
Varbelvitz	15	17	14	22	2
Waase	79	74	74	91	10
Wusse	21	22	19	28	2
Moordorf	8	8	8	10	0
Gesamt	270	272	270	349	39
Zuwachs		+ 2	-	+ 79	

Quelle: Amt Gingst, Einwohnermeldeamt

Tab.: Vergleich der Entwicklung der Wohneinheiten und Haushalte von 1990 und 2000

3.2 Wirtschaft

Die Wirtschaft der Gemeinde Ummanz ist neben dem Tourismus, der sich zum größten Wirtschaftsfaktor entwickelt hat, durch die Landwirtschaft geprägt. Da es in der Landwirtschaft zu einer Umstrukturierung kam, sind die Arbeitsplätze in diesem Bereich drastisch reduziert worden.

Die Neu- und Wiedereinrichtung von Agrarbetrieben zeigt den nach wie vor erhaltenen landwirtschaftlichen Charakter der Gemeinde Ummanz. Diese landwirtschaftlichen Unternehmen sind im einzelnen:

- Geflügelhaltung Kliewe
- Lange & Sohn GbR in Lieschow
- Haflingerzucht in Waase
- Mutterkuhhaltung Jallas Ummanz
- Ökohof in Wusse.

Insgesamt hat die Gemeinde Ummanz eine relativ breite Wirtschaftsgrundlage im Verhältnis zu anderen ländlichen Gemeinden in der Region und damit verhältnismäßig gute Bedingungen. So sind im gewerblichen Bereich nachfolgende Betriebe und Einrichtungen zu nennen:

- Tiefbau – Ausführung Herr Brauer in Waase
- EDV – Vertrieb, Bücher in Wusse
- DWL – Touristik in Waase
- Töpferei in Wusse
- Floristikartikel in Unrow
- Rohrwerbung Pacht
- Planung und Vermarktung in Varbelvitz
- Heizung- und Sanitärbetrieb in Lüßvitz

- Frisch – Ei in Kubitz
- Brennerei in Lieschow
- Surfschule in Suhrendorf.

3.3 Soziale Infrastruktur

Versorgung und Betreuung

In den vergangenen Jahren sind allgemein im ländlichen Territorium in der sozialen und kulturellen Infrastruktur gravierende Veränderungen eingetreten. So ist die Anzahl an Kindertagesstätten, Läden, Klubräumen, Post- und Lottostellen stark rückläufig. Damit ging die relativ flächendeckende Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung und Betreuung verloren. Im Handel wurde sie teilweise durch eine mobile Versorgung ersetzt.

Schulen

Der Unterricht der Schüler von der 1. bis 10. Klasse erfolgt in Gingst. Weiterhin besteht für die Schüler der Gemeinde Ummanz die Möglichkeit, das Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium in Bergen zu besuchen. Das Schulartenangebot ist prognostisch von der sinkenden Schülerzahl im Einzugsbereich abhängig. Mit diesen Einrichtungen ist die flächendeckende schulische Grundversorgung zur Zeit gesichert.

Kindertagesstätten

Eine Einrichtung für die Kinderbetreuung (Kita, Kindergarten) war in Mursewiek mit einer Kapazität von ca. 30 Plätzen vorhanden, musste jedoch aufgrund mangelnder Kinderzahlen schließen.

Altenheime

Ein Altenheim ist in der Gemeinde Ummanz nicht vorhanden.

Kirchliche Einrichtungen

In Waase befindet sich die evangelisch-lutherische Kirche der Gemeinde. Dieses spätgotische Bauwerk steht unter Denkmalschutz.

Medizinische Betreuung

Die allgemeinmedizinische Versorgung erfolgt in Ummanz. Dort werden montags und donnerstags Arztsprechstunden durchgeführt. Eine Station der Arbeiterwohlfahrt wurde hier ebenfalls eingerichtet. Die zahnmedizinische Versorgung ist in Gingst möglich.

Aufgrund der touristischen Entwicklung in dieser Gemeinde und zur besseren Befriedigung der ansässigen Bevölkerung gilt es zu überdenken, ob nicht der Bedarf für die Ansiedlung einer Arztpraxis in der Gemeinde besteht.

Sonstige Einrichtungen

In der Ortslage Waase befindet sich der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr. Die Ausrüstungen und technischen Geräte, welche von der Gemeinde gestellt werden, sind in einem separaten Gebäude untergebracht.

In Waase befindet sich in der Alten Küsterei die Nationalpark-Ausstellung.

Gastronomie / Beherbergung

In der Gemeinde Ummanz gibt es eine Reihe von Pensionen, auch mit Gaststätten kombiniert sowie private Vermietungen.

Gastronomische Versorgung

Getränkequelle und Gaststätte in Waase

Imbiss am Campingplatz

Pfarrscheune in Waase

Kartoffelscheune Bauer Lange in Lüßvitz

Pensionen mit Gaststätte:

Kiebitzort in Lieschow mit 47 Betten

Haide-Hof mit 20 Betten

Holzerland Fischgaststätte mit 16 Betten

Kranich mit 20 Betten

Nur Pensionen:

Bistro Lieschow mit 10 Betten

Bauernhof Kliewe mit 10 Betten

Private Vermietungen mit insgesamt 108 Betten

Campingplatz/ Jugenddorf

Campingplatz in Suhrendorf mit Stellflächen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, unmittelbar an der Küstenlinie, eingebettet in Gehölzstrukturen, mit Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gastronomie und Surfschule, Gesamtfläche 11,82 ha, etwa 350 Stellplätze

Jugenddorf Prof. Sommer Mursewiek (Anthropologische Fakultät der Charité)

mit 182 Betten in Markow

mit 80 Betten in Suhrendorf

mit 36 Betten im Haide-Hof

Dienstleistungen

Im Ortsteil Waase befindet sich eine Poststelle. Die Erweiterung der Knotenpunktstelle für die Telekommunikation der gesamten Gemeinde ist vorgesehen.

Eine Gemeindebibliothek, ein Friseur, Fischverkauf, Reisegewerbe und ein Inselshop sind in Waase zu finden.

Kulturelle/sportliche Einrichtungen

Spielplätze sind derzeit nur in Mursewiek (zur ehemaligen KITA gehörend) und innerhalb des Zeltplatzes in Suhrendorf vorhanden.

Die kulturellen, Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Ummanz sind der Bevölkerungszahl entsprechend ausreichend und werden mit der Umsetzung der Sondergebietsbauvorhaben (z.B. Sport- und Freizeitpark Klein Kubitz) verbessert. Mit der Erschließung von neuen Planflächen sind die entsprechenden Nachfolgeeinrichtungen zu schaffen.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen in den einzelnen Ortslagen besteht jederzeit die bauplanungsrechtliche Möglichkeit, weitere Infrastruktureinrichtungen zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu integrieren.



Die erwähnten Einrichtungen der sozialen und sonstigen Infrastruktur (Kirche, Friedhof und Feuerwehr) werden im Flächennutzungsplan symbolisch gekennzeichnet.

3.4 Technische Infrastruktur

Wasser und Abwasser

Die Gemeinde Ummanz ist Mitglied des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Die Trinkwasserschutzzone Varbelvitz ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dieses TWS-Gebiet wurde mit dem Kreisbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M-V vom 30.1.92 weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzanordnungen. Nach dem Kenntnisstand, wird aus dieser Wasserfassung seit 1993 kein Wasser mehr gefördert, dennoch erfolgte bis heute keine Aufhebung der TWSZ.

Das TWSG Ummanz wurde dagegen mit Aufhebungsentscheidung des BLUM vom 08.12.97 aufgehoben. Somit erfolgt hier keine zeichnerische Darstellung.

Die Trinkwasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Die Zone II soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdet sind. Insbesondere ist hier die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten verboten.

Eine vordringliche Aufgabe ist die Sicherstellung der Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser. Dazu ist möglichst kurzfristig der Anschluss aller zur Zeit noch aus Einzelwasserversorgungsanlagen und von der zentralen Wasserversorgungsanlage Varbelvitz versorgten Grundstücke und Einzelgehöfte auf der Insel Ummanz sowie in den Ortsteilen Groß Kubitz, Klein Kubitz, Varbelvitz, Lieschow und Mursewiek an die zentrale Wasserversorgungsanlage Gingst anzustreben. Die Varbelvitzer Anlage in Markow sollte für die Notwasserversorgung konserviert werden. Die zentrale Wasserversorgungsanlage Unrow ist spätestens nach Inbetriebnahme der konzipierten Wasserversorgungsanlage Dreschwitz stillzulegen und die Ortsteile Moordorf, Unrow an diese Anlage anzuschließen.

Besondere Maßnahmen zum Schutz von Grundwasservorkommen sind im Gemeindegebiet nicht notwendig; für den zur Zeit noch bestehenden Schutzstatus der Wasserfassung Varbelvitz wurde die Aufhebung beantragt. Die bisher durch diese Wasserfassung versorgten Ortslagen sind nun an die zentrale Wasserversorgung Gingst angeschlossen. Die Varbelvitzer Anlage ist nun der Industrierwassergewinnung vorbehalten.

Die zu dieser Wasserfassung bestehende Trinkwasserschutzzone IV, durch die besonders das geplante Baugebiet Groß Kubitz betroffen ist, birgt hin-

sichtlich von Bauvorhaben für Wohnungen und Ferienhäuser keine einschränkenden Auswirkungen.

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes ist für das Gemeindegebiet keine zentrale Abwasserlösung geplant.

Die Insel Ummanz wird durch eine biologische Kläranlage bei Wusse gemäß den neuesten Anforderungen an die Abwasserbehandlung entsorgt. Die Hauptabwasserleitungen von Waase und Suhrendorf führen zur Kläranlage Wusse. In den Ortslagen mit eigenem städtebaulichen Gewicht des Gemeindeteilgebietes der Insel Rügen sollen die jeweiligen Ortslagen separat entsorgt werden, eine entsprechende Befreiung von der Anschlusspflicht wird durch den Zweckverband beantragt.

Durch die Aufstellung und Umsetzung der vorhandenen Bauleitpläne in Mursewiek, Groß Kubitz, Lüßwitz, Unrow, Klein Kubitz werden dezentrale Einrichtungen zur Abwasserentsorgung geschaffen, die einen Anschluss der bestehenden Ortslagen ermöglichen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind Gewässer II. Ordnung sowie Schöpfwerke vorhanden. Bei der Errichtung baulicher Anlagen jeder Art und Bepflanzungen im Bereich der Verbandsgewässer sind beidseitig Mindestabstände von 7 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und eine durchgängige Befahrbarkeit zu garantieren. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und Pflanzungen im Bereich von Dränanlagen sind Abstimmungen mit der Fachbehörde erforderlich.

Erschließung

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung und insbesondere für die Realisierung der Sondergebiete in dem gesamten Gemeindegebiet.

1. Die **Trinkwasserversorgung** des gesamten Plangebiets obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 bergen auf Rügen (ZWAR).
2. Die Abwasserentsorgung ist differenziert zu betrachten. Die Abwasserentsorgungspflicht, die ebenfalls vom ZWAR anstelle der Gemeinde Ummanz wahrgenommen wird, erstreckt sich z.Z. auf das bereits abwassermäßig erschlossene Gebiet der Insel Ummanz (Suhrendorf, Wusse und Waase) und auf den Teilbereich des Ortes Mursewiek, wo der ZWAR eine gemeindliche sanierungsbedürftige Gruppenkläranlage übernommen hat.

Darüberhinaus existierten in dem Gemeindegebiet mehrere größere Kläranlagen, die durch private Gewerbetreibende betrieben werden (z.B. Jugenddorf Markow und Suhrendorf, Gutshof und Ferienanlage Unrow, Gaststätte Tankow, Geflügelhof Kliewe – diese Auflistung ist nicht abschließend).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muß für die beplanten Gebiete auf die zentrale bzw. ortszentrale öffentliche Abwasserbeseitigung, die seitens des ZWAR bzw. in Kooperation zwischen ZWAR und Investor zu realisieren ist orien-

tiert werden. Für die Geltungsbereiche der B-Pläne kann der ZWAR nicht von der Entsorgungspflicht entbunden werden.

Im Flächennutzungsplan werden die öffentlichen Kläranlagen Wusse und Mursewiek sowie Pumpwerke, sofern vorhanden, und auch Haupttransportleitungen für Abwasser gekennzeichnet.

Energie

Alle Ortslagen sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Träger der Versorgung ist die e.dis Energie - Nord- AG (Hanseatische Energieversorgung AG Rostock – HEVAG). Über Transformatorstationen wird aus dem überörtlichen Mittelspannungsnetz mit seinen Freileitungen das Niederspannungsnetz der Ortslagen gespeist.

Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten; es dürfen keine Aufschüttungen im Bereich von Freileitungen erfolgen, und die Zugänglichkeit von Maststandorten muss gewährleistet sein.

Fernmeldewesen

In der Gemeinde reichen die vorhandenen Anlagen für eine optimale fernmelde-technische Versorgung nicht aus, so dass zukünftig weitere Netzerweiterungen vorgenommen werden müssen.

Über das Gemeindegebiet verlaufende Trassen für den Richtfunkverkehr der Deutschen Telekom AG sind nicht vorhanden.

Kampfmittelbelastung

Da das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein kann, sind im Rahmen von konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Vermessungswesen

Das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf den Bestand von Lage- und Höhenfestpunkten der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Gemeindegebiet hin. In der jeweiligen Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992, zuletzt geändert am 5. Mai 1994, gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Vermessungsmarken liegen außerhalb der, im Flächennutzungsplan enthaltenen und dargestellten Baugebiete und Erweiterungsflächen. Es ist daher davon auszugehen dass der Schutz und weitere Bestand der Vermessungsmarken durch die Flächennutzungsplanung nicht beeinträchtigt wird. Um eine Überfrachtung der Plandarstellung zu vermeiden wird auf eine Darstellung der Vermessungsmarken verzichtet.

3.5 Verkehr

Straßenverkehr

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Kreisstraßen RÜG 9, sie führt von Gingst über Dubkevitz, Varbelvitz, Mursewiek nach Waase und stellt die Hauptverkehrsverbindung der Gemeinde dar. Von dieser Straße zweigen Gemeindestraßen und ländliche Wege, teilweise mit Spurplatten belegt, zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde ab. Außerdem sind in der Gemeinde sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen, unbefestigte Landwege, deren Zustand teilweise unbefriedigend ist, die zur innerörtlichen Erschließung sowie als Zufahrten zu den Äckern und Forsten dienen, vorhanden.

Ungefähr 13,0 km asphaltierte Straße und ca. 18,0 km Spurplattenwege gelten als befahrbare Straßen, die jedoch einer unbedingten Verbesserung bedürfen.

Um die Autobelastung der Insel Ummanz zu verringern, soll vor der Brücke zur Insel ein Parkplatz angelegt werden. Als Alternativmöglichkeiten werden dort Fahrräder, Pferde und auch Kutschfahrten angeboten, um die Insel zu besuchen.

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist entsprechend der allgemeinen Verkehrsentwicklung rückläufig. Es existieren Busverbindungen.

Radwege

Der FNP stellt die geplanten und vorhandenen Radwege, gemäß Kreisradwegkonzept dar. Die exakte Routenführung der Radwege und auch sonstiger Wege für Wanderer und Reiter ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Der FNP kann aufgrund des großen Maßstabes, aber auch aufgrund des Verfahrensstandes lediglich den ungefähren und laut Kreiskonzept geplanten Verlauf darstellen.

Wanderwege

Als Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten werden den Touristen im Gemeindegebiet Rad-, Wander- und Reitwege angeboten. Die Planung dieses Netzes erfolgt überregional und wird nach Fertigstellung übernommen. Die Gemeinde beabsichtigt, alle Deiche in dieses Konzept einzubeziehen, bestehende sollen dementsprechend überprüft werden, bei Baumaßnahmen soll eine entsprechender Ausbau

eingepplant werden. Zur Nutzung der Deiche und Dämme muss eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und dem Nationalparkamt stattfinden.

Die alte Wegeverbindung für Wanderer und Reiter durch das Boddengewässer in Richtung Freese soll mit der Furt erhalten und als markierter Weg nutzbar sein.

Häfen und Schifffahrt

Bezug nehmend auf den Entwurf des Strukturkonzeptes sind Sportboothäfen unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit auszubauen.

In Klein Kubitz befindet sich eine kleine Anlegestelle, die für die Berufsschifffahrt keine Bedeutung mehr hat und seit Jahren als Liegeplatz für Sportboote genutzt wird. Durch eine geringfügige Erweiterung und die Einführung einer festen Liegeordnung wird die Kapazität effektiver gestaltet. Damit wird dem Anliegen der Region nach mehr Boots Liegeplätzen nachgekommen. Da die Wasserfläche außerhalb des Gemeindegebietes liegt, kann eine Darstellung im FNP nicht erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt im Uferbereich ein Sondergebiet „Hafen“ dar.

Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist nach § 86 Wassergesetz des Lands Mecklenburg-Vorpommern eine Genehmigung bei dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund zu beantragen (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste).

Die Nutzung des vorhandenen Anlegers für einen kleinen Ausflugsdampfer ist mit den zuständigen Behörden (STAUN, Nationalparkamt, uNB, Gewässeraufsicht u. a.) zu prüfen und abzustimmen. Im Bereich des Zeltplatzes Suhrendorf ist ein Anleger für Segelboote und die Nutzung eines Bereiches für Surfer gegeben. Bei einer Erweiterung ist eine Abstimmung mit den Zielen des Nationalparks und der geltenden Befahrensregelung notwendig.

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraßen Kubitzer Bodden, Schaproder Bodden, Udarser Wiek, Koselower See, Wittenberger Strom, Varbelvitzer Bodden und Breite. Die Wasserflächen gehören nicht zum Gebiet der Gemeinde Ummanz. Es ist zu beachten, dass für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen an den Ufern der Bundeswasserstraße die Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt einzuholen ist. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen am Ufer dürfen nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen geeignet sein. Auch von der Wasserstraße aus sichtbare Beleuchtungsanlagen sind den Wasser- und Schifffahrtsamt zur frühzeitigen Beteiligung vorzulegen.

3.6 Umwelt

Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Ummanz ist - ebenso wie die übrigen Gemeinden der Insel Rügen - an die übergemeindliche Müllabfuhr angeschlossen. Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt über den für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb des Landkreises Rügen. Der Hausmüll wird in Restabfallbehältern gesammelt und 14tägig abgefahren. Glas und Papier werden über Recycling, die gelben Säcke bzw. Tonnen sowie Sondermüll entsprechend einem Tourenplan flächendeckend entsorgt.

Lamm



Durch die intensive Tierhaltung im Bereich der Gemeinde gibt es einige Standorte, die Umweltschäden aufweisen, besonders die Bereiche der Stallanlagen. Diese Umweltschäden sind entstanden durch:

- unkontrollierten Einlass von Jauche und Gülle in den Boden,
- keine termin- und zeitgerechte Abfuhr der Auffang- und Sammelgruben,
- Überdüngung der Flächen und Einsatz von Giften, die in das Grundwasser gelangen können und in den Boden eingedrungen sind.

Im Gemeindegebiet gibt es Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dazu gehören ehemalige Müllkippen und ehemals landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Standorte wie alte Tankstellen, Reparaturwerkstätten oder auch Stallanlagen, die vor einer Umnutzung untersucht werden sollten. Die im Altlastenkataster des Landkreises verzeichneten Altlastverdachtsstandorte wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Altlastenkataster des Landkreises Rügen werden folgende Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) geführt, die Standorte werden im Plan gekennzeichnet:

Altablagerungen

- Altablagerung Mursewiek: Die Altablagerung ist mit Boden bedeckt, der Standort wird im Plan gekennzeichnet.
- Altablagerung Dubkevitz: Bei einer Überbauung dieser Flächen ist eine entsprechende Entsorgung der Abfälle mit zu berücksichtigen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist überwiegend mit Haus- und Sperrmüll aus der Zeit vor 1990 zu rechnen.
- Altstandort Waase: An dem Standort befindet sich eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Tankstelle. Da hierbei in der Regel mit belastetem Boden zu rechnen ist, ist vor einer Überbauung der Standortes auf Höhe und Umfang der Bodenbelastung zu untersuchen.
- Altstandort Groß Kubitz: An dem Standort befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Tankstelle. Bodenbelastungen sind nicht auszuschließen.
- Altstandort Varbelvitz: An dem Standort befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Tankstelle. Da keine Dokumentation über den Rückbau vorliegt, können Bodenbelastungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Altstandorte (alte Stallanlagen):

Bei den weiterhin aufgeführten Altstandorten (wie Stallanlagen) besteht kein konkreter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Diese werden nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises Rügen geführt.

- Waase: zwei Stallgebäude
- Groß Kubitz: Stallgebäude
Legehennenaufzuchtanlage
- Wusse: Stallgebäudekomplex
Schweinemastoffenställe

- Lieschow zwei Stallgebäude
 Schweinemastoffenställe
- Klein Kubitz Stallgebäude und Silos der ehemaligen
 Jungrinderaufzuchtanlage

In Zusammenarbeit der Gemeinde mit den zuständigen Behörden müssen Maßnahmen zur Sanierung Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen festgelegt und begonnen werden. Die nicht mehr genutzten Großstallanlagen mit ihren großen Dungplätzen und Siloanlagen sind zu beseitigen, da sie durch die neu formierte Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden. Damit können diese entsiegelten und sanierten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt oder renaturiert werden.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen ist und dass von den Baustellen und fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Immission

Umweltbeeinträchtigungen sind vor allem durch größere Stall-, Gewerbe- oder Technikkomplexe gegeben. Um keine Verdrängungssituation für die Landwirtschaftsbetriebe entstehen zu lassen, ist bei der weiteren Bebauung auf die Einhaltung der notwendigen Abstände zu achten. Weiterhin ist beim Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe sicherzustellen, dass eine unzumutbare Geruchsbelästigung der Anwohner einerseits sowie Nutzungskonflikte bei der Bewirtschaftung bestehender Tieranlagen andererseits verhindert werden.

Von den im Außenbereich angesiedelten landwirtschaftlichen Unternehmen sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung keine Belästigungen zu erwarten. Sowohl bestehende Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Unternehmen genießen Bestandschutz.

Weitere Immissionsbelastungen bezüglich Verkehrslärm sind durch die Kreisstraße gegeben, die durch die Gemeinde verläuft. Demzufolge sollte bei der Sanierungen von Gebäuden bzw. Neubauten im unmittelbaren Einflussbereich der Kreisstraßen ein passiver Schallschutz an Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltscharakter vorgenommen werden; bei der Entwicklung größerer Baugebiete sind zudem aktive Maßnahmen zu prüfen bzw. in Erwägung zu ziehen.

Immissionsschutzkonflikte

Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Ummanz, „Kubitzer Wohnpark“

Die südöstlich von Groß Kubitz gelegene Legehennenanlage der Rügener Frischei GmbH werden Geruchsbelästigungen hervorgerufen, die Auswirkungen auf das Vorhaben „Kubitzer Wohnpark“ haben. Gemäß Abstandsregelung der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) befindet sich ein großer Teil des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Anlage. Aufgrund der Unterschreitung der für Wohn- und Ferienhausgebiete, die hinsichtlich ihrer Störanfälligkeit gleichgesetzt werden können, geltenden Mindestabstände wurde eine Einzelfall-

prüfung notwendig. Ferner ist zu beachten, dass bei der Festsetzung der Wohn- und Ferienhausgebiete planungsrechtlich eine Umnutzung des ehemaligen Dorfgebietes vollzogen wird, die sich aber nicht einschränkend auf den genehmigten Betrieb der Legehennenanlage auswirken darf. Um die Belange des Immissionsschutzes ausreichend beurteilen zu können, wurde ein Geruchsprognosegutachten und eine Schallimmissionsprognose erstellt. Entsprechend der im Entwurf vorliegenden Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL) dürfen in Wohn- und Mischgebieten an 10 % der Jahresstunden Gerüche, hervorgerufen aus gewerblichen Anlagen, auftreten.

In Auswertung des Gutachtens ergibt sich eine höhere Belastung nur auf die zur Stallanlage nächstgelegene bestehende Bebauung auf dem Flurstück 120 und 125 außerhalb des Plangebietes von 11 – 15 % der Jahresstunden. Auf der B-Planzeichnung ist dieser Bereich gekennzeichnet. Die höhere Belastung auf den Flurstücken ergibt sich aus der bisherigen planungsrechtlicher Zuordnung dieser Flächen zu einem unbeplanten Innenbereich mit Dorfgebietscharakter, in dem diese zulässig ist. Die Einhaltung des Immissionswertes auf den zur Legehennen-Stallanlage entfernteren Beurteilungsflächen bedeutet jedoch nicht, dass hier keine Geruchseinwirkungen auftreten. Dort, wie auch im gesamten Einwirkungsbe- reich der Anlage können auch deutliche Geruchsstoffkonzentrationen oberhalb der Geruchsschwelle ($> 1 \text{ GE/m}^3$) wahrnehmbar sein. Diese Geruchsspitzen sind in den berechneten Überschreitungshäufigkeiten enthalten. Im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes handelt es sich hierbei um keine erheblichen Belästi- gungen, also keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das geplante Vorhaben.

Gegenüber der rechtmäßig errichteten und somit legal emittierenden Anlage kann kein Anspruch auf Situationsverbesserung geltend gemacht werden. Zusätzlicher Schutzbedarf ist durch eigene Maßnahmen und nicht durch Inanspruchnahme der zuständigen Überwachungsbehörde sicher zu stellen.

3.7 Sonstige Funktionen und Nutzungen

Windenergienutzung

Der Deutsche Bundestag hat am 20.06.1996 beschlossen, Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie durch eine Ergänzung des § 35 Abs. 1 BauGB um eine neue Nr. 7 zu privilegieren. Die Privilegierung hat nach der Gesetzesbegründung die eindeutige Zielrichtung „den Anteil erneuerbarer Energie an der Energieversorgung zu steigern“ (wobei die Privilegierung bewusst auf die Wind- und Wasserenergie begrenzt wurde). Die Neuregelung erfordert von den Städten und Gemeinden verstärkte Steuerungsmöglichkeiten, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung. Mit der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit sollen der Außenbereichsschutz gewährleistet bzw. eine Bündelung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen als Windenergieparks ermöglicht werden.

Bei der Ermittlung der für Windenergieanlagen geeigneten Flächen sind neben der Berücksichtigung der Windhöflichkeit, Bewertung des Landschaftsbildes, Bewertung des aktuellen Arten- und Lebensraumpotentials auch Abstände zu „anderen Nutzungen“ einzuhalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist für die Gemeinde Ummanz keinen Eignungsraum für das Errichten von Windenergieanlagen/Windparks (raumbedeutsame Anlagen mit einer Höhe der Rotorspitze von 35 m) aus. Da die Gemeinde verpflichtet ist, ihre Flächennutzungsplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, hat sie sich im Rahmen der Planungsphase mit der Problematik Windenergienutzung auseinander gesetzt mit dem Ergebnis, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beizutreten.

Durch das Regionale Raumordnungsprogramm wurde innerhalb der Region an anderer Stelle - in den Gemeinden Ramin und Altefähr – ein Eignungsbereich für Windenergienutzung ausgewiesen, auf die durch die Gemeinde Ummanz verwiesen wird.

Zur Absicherung der gemeindlichen Interessen und in Übereinstimmung mit der durch das Regionale Raumordnungsprogramm beschlossenen und von den Gemeinden akzeptierten großräumigen Funktionsteilung, also der Tatsache, dass in den Gemeinden Ramin und Altefähr eine Konzentration von Windenergieanlagen vorgesehen ist, schätzt die Gemeinde Ummanz ein, dass die Errichtung von Windenergieanlagen generell in ihrem gesamten Gemeindeterritorium nicht möglich wäre. Die Gemeinde bekennt sich damit gleichzeitig zur Vorrangnutzung für Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz sowie für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet.

In die Auseinandersetzung mit der Thematik Windenergie wurden des Weiteren folgende Sachverhalte einbezogen:

- Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, FFH-Gebiet - innerhalb dieser Gebiete ist die Errichtung von Windenergieanlagen untersagt.
- Das Gemeindegebiet ist gekennzeichnet durch ein wertvolles landschaftliches Gesamtbild. Die Vielfalt des Landschaftsraumes trägt so zur naturverträglichen Erholung des Menschen bei.
- Zahlreiche Schutzpflanzungen und Alleen, straßen- und wegebegleitend, sowie Kopfleiden in Niederungsflächen bereichern das Landschaftsbild.
- Mit der Ausweisung als Naturpark wurde die besondere Eignung als Erholungsraum hervorgehoben. Die Gemeinde ist auch weiterhin bestrebt, den Tourismus zu fördern und zu entwickeln, so z. B. Urlaub auf dem Bauernhof gekoppelt mit Reitsport oder geführten Wanderungen. Dadurch ist auch die Möglichkeit der Schaffung eines weiteren Nebenerwerbszweiges für die Landbevölkerung gegeben.
- Vielfältige Blickbeziehungen in Natur- und Landschaftsraum sowie auf die Ostsee verstärken den positiven Gesamteindruck der Landschaft und sollten nicht durch Fremdartigkeit technischer Anlagen gestört oder benachteiligt werden.

3.8 Tourismus

Der Tourismus auf Rügen stellt einen wichtigen Wirtschaftsbereich für die Insel dar. Er muss ökologisch, sollte sozial und ökonomisch verträglich sein. Das touristische und Erholungsangebot soll der Vielfalt der unterschiedlichen Erholungsbedürfnisse und Tourismusformen Rechnung tragen. Das Qualitätsziel, ein den kulturellen und landschaftlichen Eigenarten der Region entsprechendes, charakteristisches und unverwechselbares Angebot zu schaffen, setzt dabei den Rahmen. Vorrangig sind solche Angebote zu entwickeln, die in besonderem Maße den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechen und mit den siedlungsstrukturellen und natürlichen Gegebenheiten harmonisieren. Vorrangig sind dabei brachliegende, unter-, und fehlgenutzte Flächen sowie nicht genutzte erhaltenswerte Bausubstanz zu reaktivieren und sie für touristische oder erholungsbezogene Zwecke nutzbar zu machen.

Das quantitative und qualitative Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten ist in der Gemeinde Ummanz als befriedigend zu bezeichnen. So existiert neben Campingplatz, Jugenddorf und gewerblichen Pensionen und Gasthöfen auch ein breites Angebot durch private Vermietung in der Gemeinde (108 Bettenplätze).

Der kleine Hafen in Klein Kubitz bietet ca. 22 Liegeplätze. Sanitäre bzw. gastronomische Einrichtungen in Hafennähe sind nicht vorhanden, jedoch geplant.

Das touristische Angebot wie beispielsweise Urlaub auf dem Lande sowie vielfältige Betätigungsmöglichkeiten wie Entwicklung der Reittouristik, Ausbau des Rad- und Wanderweges u. a. ist in der Gemeinde zu entwickeln. Hinzu kommt, dass die infrastrukturellen Voraussetzungen wie Trinkwasserver-, Abwasserent-, Energiever- sowie stadtwirtschaftliche Entsorgung u. a. für den Aufenthalt von Touristen und Urlaubern geschaffen werden müssen.

4 Flächennutzung

4.1 Nutzungskonzept

Das Gemeindegebiet ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen und größtenteils als Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Sie ist wettbewerbsfähig und vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen und ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen.

In allen Teilen der Gemeinde sind die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswürdige und rationelle Energieversorgung zu schaffen. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung berücksichtigt

werden. Abfallvermeidung soll Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Depo- nierung und anderen Arten der Entsorgung haben. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, dass das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die richtungsweisende Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Analyse des Bestandes und die Ermittlung des Bedarfes an Bauflächen. Die dabei entwickelten Planinhalte sollten realisierbar sein und den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen.

Folgende Planungsziele sind in der Gemeinde Ummanz angestrebt:

- Sicherung, Erhalt und Entwicklung der Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Sicherung der vorhandenen regionalen Landwirtschaft unter Berücksichtigung des Erhaltes und der Entwicklung des Landschaftsbildes (Tourismus).
- Entwicklung eines „sanften“ Tourismus und eine Qualitätssteigerung der dazu- gehörigen privaten und öffentlichen Einrichtungen.
- Sicherung und Ausbau von Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Die Ausweisung von neuen Bauflächen in den Ortsteilen hat sollte so erfolgen, dass der dörfliche Charakter nicht verändert wird.

4.2 Flächenbilanz

	Bestand	Planung	Umsetzung/verbindliche Bauleitplanung
Wohnbauflächen			
Groß Kubitz	1,88	0,86	Abrundung
Lüßvitz	2,88	0,60	Abrundung
Mursewiek	4,68	1,60	B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet alte Schule Mursewiek“
Unrow	5,38	-	
Waase	5,8	0,68	Abrundung
Summe	20,62	3,74	
Gemischte Bauflächen			
Groß Kubitz	1,08	0,63	Abrundung
Waase	4,91	-	
Summe	5,99	0,63	

Sonderbauflächen			
Groß Kubitz (SO Erholung)	7,72		vorhabenbezogener B-Plan Nr.1, „Kubitzer Wohnpark“
Klein Kubitz (SO Sport/Freizeit)	10,34		vorhabenbezogener B-Plan Nr.2, „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“
Klein Kubitz (SO Hafen)	1,34		
Suhrendorf (SO Camping)	11,82		
Summe	31,22		
Bauflächen gesamt	57,83	4,37	
Bebauung im Außenbereich			
Stallanlagen	20,36	-	-
Grundstücke im Außenbereich	28,18	-	-
Summe	48,54	-	-
Bebaute Flächen gesamt	106,37	4,37	

Tab.: Übersicht der Bauflächen

Stallanlagen, Einzelgrundstücke, Gehöfte, sonstige Grundstücke und auch Ferienobjekte, die im Außenbereich liegen, fanden bei der Berechnung der Bauflächen keine Berücksichtigung; sie zählen jedoch zu den bebauten Flächen. Die vorhandene Bausubstanz im Außenbereich genießt Bestandsschutz, wird für den Eigenbedarf erhalten, jedoch weitere Entwicklungsmaßnahmen sind nur entsprechend § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - möglich.

Insgesamt ist ein Zuwachs an Bauflächen von 4,37 ha = 3,76 % der gesamten bebauten Fläche geplant. In der Bilanz der Bauflächen sind erforderliche Flächen zur Erschließung der Grundstücke, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten und wurden in der Bilanz der Flächen nicht berücksichtigt. So dass die Erweiterungsflächen pauschal um 25 % reduziert werden und eine bebaubare effektive Fläche von ca. 3,27 ha verbleibt.

Aufgrund der Ausweisung der Gemeinde Ummanz als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung im Landesraumordnungsprogramm besteht neben dem Bedarf an Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs ein zusätzlicher und erheblicher Bedarf an Bauflächen für den Bau von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Dieser Bedarf ist ebenfalls im Bereich der ausgewiesenen Erweiterungsflächen zu decken und beansprucht einen geschätzten Flächenanteil an den Erweiterungsflächen von 25 – 30 %. Damit verbleiben für die Deckung des Bedarfs zur Eigenentwicklung ca. 2,45 ha an Bauflächenerweiterung.

Wenn das Potential der möglichen geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen mit 2,45 ha seinen Niederschlag findet, ergeben sich, bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 800 m² je Grundstück als Orientierungswert in Anlehnung an die vorhandenen Grundstücksstrukturen und -größen

ca. 30,6 WE (30,6 WE x 2,1 EW/WE = Zuwachs von ca. 64 Einwohnern) Zuwachs. Dies entspricht einem maximalen Zuwachs von ca. 9,3 % des Einwohnerstandes von 2001 (= 691 EW).

Einschränkend für die Entwicklung der ausgewiesenen Baulandpotenziale wirkt sich die Verfügbarkeit der Grundstücke aus. Da sich die Bauflächen in Privatbesitz befinden, ist eine schnelle und vollständige Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu erwarten, so dass ein gewisser Überhang begründet und zweckmäßig erscheint.

Die Fläche für Wald umfasst im Gemeindegebiet Ummanz ca. 225 ha, die Wasserflächen 2,05 ha. Den größten Anteil der Flächen belegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Als Grünfläche wird in Waase der Friedhof und in Groß Kubitz der Bereich in der Ortsmitte um die Wasserfläche herum als Grünfläche dargestellt. Die restlichen ausgewiesenen Grünflächen in den Ortslagen sind Streuobstwiesen.

4.2.1 Vorliegende Bebauungspläne

Die Gemeinde Ummanz hat vier Bebauungspläne in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde aufgestellt. Die Planinhalte und Festsetzungen werden in den FNP nachrichtlich übernommen. Im folgenden Kapitel werden die Planungsziele der B-Pläne übersichtsmäßig dargestellt:

- **B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet alte Schule Mursewiek“**

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 Verstärkung 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.

- **vorhabenbezogener B-Plan Nr.1, „Kubitzer Wohnpark“**

Ziel und Zweck der Planung

Groß Kubitz zeichnet sich durch die Nähe zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ aus und entsprechend dieser Ortslage kommt dem Gemeindeteil eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit der Entwicklung der Region als Erholungs- und Feriengebiet zu.

Zielsetzung ist es, in dem Planungsgebiet die rechtliche Voraussetzung für den Bau von Ferienhäusern und einer Hotelanlage sowie von Wohngebäuden zu schaffen. Angestrebt wird eine Bebauungsstruktur, die den örtlichen Gegebenheiten angepaßt wird, verstärkt eine Einbindung in die Landschaft berücksichtigt sowie eine Aufwertung der Ortschaft Groß Kubitz für Tourismus und Naherholung forciert. Zweck dieser Planung ist es, durch die Umsetzung der möglichen Bebauung sowie der dazugehörigen Grünordnung die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe zu beseitigen und eine positive Umweltbilanz zu schaffen. Mit der Entstehung neuer Dorfbereiche und dessen Einbindung in die jetzige Struktur wird damit gerechnet, daß sich eine Anzahl von Gewerbe ansiedelt und dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden. Speziell im Hotelbereich können Arbeitsplätze im Verwaltungs- und Dienstleistungssektor angeboten werden.

Einfügung in die städtebauliche Ordnung

.....

Das Vorhaben fügt sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des im Entwurf befindlichen FNP der Gemeinde in das Landesraumordnungsprogramm ein und steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Den Hauptteil bildet die Entstehung und Erschließung von Ferienhausgebieten und einer Hotelanlage auf ehemaligen landwirtschaftlichen genutzten Gelände. Zusammen mit dem Dorfteich als öffentliche Parkanlage wird der

Hotelbereich das neue Zentrum des Ortes markieren. Angegliedert an die Ferienhausbebauung ist ein Bereich für den Wohnungsbau vorgesehen.

- **vorhabenbezogener B-Plan Nr.2, „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“**

Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet gehört als Teil der Gemeinde Ummanz zum Gemeindeteil Groß Kubitz, welcher sich durch die Nähe zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ auszeichnet. Entsprechend dieser Ortslage ist der Bereich im Zusammenhang mit der Entwicklung der Region als Erholungs- und Feriengebiet von wachsender Bedeutung für die touristische Nutzung.

Zielsetzung ist es, in dem Planungsgebiet Freizeiteinrichtungen zu schaffen, die den bereits vorhandenen bzw. noch zu erwartenden Bedarf aus der geplanten Ansiedlung von Ferienhäusern und Hotel in Groß Kubitz decken und damit zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur beitragen. Geplant ist eine Reitanlage mit geschlossenen und offenen Reitmöglichkeiten einschließlich der dazugehörigen Stall- und Versorgungsanlagen und ein Sportzentrum mit Halle für Tennis, Badminton und Mannschaftsspiele sowie Freianlage für Tennis und Bogenschießen. Um die Betreibung einer Reitanlage garantieren zu können, ist der Ausbau eines weitverzweigten Netzes von Reitwegen notwendig. Hierzu sollten Abstimmungen mit den verantwortlichen Institutionen bzw. ihre Mitarbeit in Verbindung mit der Planung von Rad- und Wanderwegen erfolgen.

Für Kinder ist ein Gebäudekomplex als kleine Hofanlage mit Aufenthalts- und Spielräumen, Wohnungen für das Personal sowie Wirtschaftsräumen und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung geplant. Im Außenbereich sind Spiel-Landschaften für Kinder und Jugendliche vorgesehen.

Neben der sportlichen Betätigung sollen landschaftsgestalterisch angelegte Erholungsflächen für Abwechslung sorgen.

Der Standort für die Abwasserbehandlung des gesamten Plangebiets einschließlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 1 „Kubitzer Wohnpark“ in Form einer zum Teil unterirdischen Kläranlage ist diesem Geltungsbereich vorgesehen.

Zweck und Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Nutzung ist die Beseitigung der funktionalen Gebäude der industriellen Tierhaltung wie Stallanlagen, Hochsilos, Güllebecken und die Entsiegelung der betonierten Flächen und Zufahrten. Hinsichtlich des Abrisses des auf der Plangrenze liegenden Hochsilos und ggf. der Restanlagen auf dem angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes Nr. 35 wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Nachbareigentümer eine Vereinbarung getroffen.

- **Vorhaben- und Erschließungsplan, „Wohnpark Ummanz in Unrow“**

Dieser Bebauungsplan wurde bereits umgesetzt, die Bebauung des Gebietes ist entsprechend der Planungsziele erfolgt, das Gebiet ist demnach als Bestandsfläche zu werten.

4.3 Baulich-gestalterische Entwicklung der Orte

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung und Um- bzw. Neunutzung bestehender Gebäude soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, das mögliche städtebauliche Gewicht der Ortsteile der Gemeinden und ihre harmonische Entwicklung zu entfalten, um eine organische Siedlungsstruktur in der Gemeinde zu erreichen.

Die städtebauliche Entwicklung der nachfolgend aufgeführten Ortsteile ist u.a. darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Es ist auch Pflicht der Gemeinden, ihren antragstellenden Bürgern Bauland innerhalb ihres Flächenpotentials nachzuweisen. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde auch davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlicher Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein ruhiges Wohnen ohne zusätzliche Lärmbelastungen, ein Wohnen nahe der Natur – Blickbeziehungen in die offenen umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

4.3.1 Groß Kubitz

Baulich Entwicklung

Der Schwerpunkt der Ortslage Groß Kubitz wird durch den Tourismus und die geplante Bebauung mit Ferienhäusern (SO Ferienhausgebiet und SO Hotel) zwischen den westlichen und östlichen bestehenden Wohnbauflächen, bzw. den südlichen Gemischten Bauflächen liegen. Die Planung der Sonderbaugebiete und und der Allgemeinen Wohngebiete sowie die Erschließung dieser Gebiete ist nachrichtlich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Ummanz "Kublitzer Wohnpark" als Bestandsfläche in den FNP übernommen worden. Geringfügige Abrundungen, zwischen der westlichen Wohnbaufläche und den Allgemeinen Wohngebieten, als Wohnbaufläche im FNP dargestellt sowie einer Abrundungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage, als Gemischte Baufläche im FNP ausgewiesen, vervollständigen die Ortslage unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsstraßen.

Eine zukünftige Erweiterung der Ortslage mit umfangreichen Wohnbauflächen ist im nördlichen Bereich möglich. Auf eine Darstellung dieser Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage von Groß Kubitz wird aufgrund des fehlenden Bedarfs, bzw. zur Einhaltung des Eigenbedarfsgrenze verzichtet.

Freiflächen

Als Grünfläche werden in der Ortsmitte der Teich und seine Umgebung dargestellt.

4.3.2 Lüßwitz

Baulich Entwicklung

Die Ortslage Lüßwitz erstreckt sich entlang der Verbindungsstraße von Groß Kubitz nach Unrow. Der südliche Bereich der Ortslage ist bebaut, bzw. bereits mit dem V+E Plan "Wohnpark Ummanz in Lüßwitz" (1998) beplant. Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung stellt der FNP zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung der Ortslage ein Erweiterungsgebiet (von ca. 150 m Länge und 40 m Breite) entsprechend der vorhandenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur als Wohnbaufläche dar.

4.3.3 Mursewiek

Baulich Entwicklung

Die Ortslage Mursewiek (nördlicher Teil des Ortes, der südliche Bereich wird nicht im FNP als Baufläche dargestellt) erstreckt sich entlang der Verbindungsstraße nach Waase und bildet den südlichen Brückenkopf zwischen der Insel Ummanz und Rügen. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte auf der westlich der Straße gelegenen Seite des Ortes, die östliche wurde bisher mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Kita, Sportplatz) belegt, die jedoch aufgrund fehlenden Bedarfes nicht weiter genutzt werden. Zur weiteren Entwicklung des Ortes wird der östliche Bereich der Ortslage als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weitergehende Festsetzung erfolgen im Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet alte Schule".

4.3.4 Unrow

Baulich Entwicklung

Für die Ortslage von Unrow erfolgt lediglich eine Darstellung der Bestandsflächen, bzw. eine nachrichtliche Übernahme des realisierten Bebauungsplanes. Eine Erweiterung der Ortslage über den derzeitigen Bestand hinaus erfolgt nicht. Die gesamte Ortslage wird als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen.

4.3.5 Waase

Baulich Entwicklung

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse war und ist eine bauliche Entwicklung des Ortes nur im westlichen und im südlichen Bereich der Ortslage möglich. Die Bau-Bestandsflächen werden im Flächennutzungsplan für den nördlichen Bereich der Ortslage im Hinblick auf angrenzende und im Gebiet vorhandene landwirtschaftliche und ähnliche Nutzungen (Reiterhof) als Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die südlich und westlich gelegenen Baugebiete werden als Wohnbauflächen dargestellt. Eine geringfügige Erweiterungsfläche (0,68 ha) befindet sich am nordöstlichen Rand der Wohnbaufläche.

Freiflächen

Der FNP stellt den Bereich der Kirche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar.

4.3.6 Siedlungen im Außenbereich

(Dubkewitz, Freesenort, Haide, Klein Kubitz, Lieschow, Moordorf, Suhrendorf, Tankow, Varbelvitz und Wusse)

Die Splittersiedlungen Dubkewitz, Freesenort, Haide, Klein Kubitz, Lieschow, Moordorf, Suhrendorf, Tankow, Varbelvitz und Wusse sowie einzelne Gehöfte liegen im Außenbereich. Die vorhandene Bausubstanz genießt Bestandsschutz. Weitere Entwicklungsmaßnahmen bzw. Bautätigkeiten sind nur entsprechend § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich.

Da sich für landwirtschaftliche Unternehmen im Außenbereich keine Einschränkungen ergeben, die Land- und Forstwirtschaft gehört zu den privilegierten Nutzungen, d. h., bauliche Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind im Außenbereich allgemein zulässig, werden die Stallanlagen in den Splittersiedlungen von der Planung nicht berührt.

5 Natur und Landschaft

Nach § 5 Abs. 1 BauGB werden im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die Arten der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. § 5 Abs. 2 BauGB enthält eine Auflistung möglicher Darstellungen wie Grünflächen (Nr. 5), Wasserflächen (Nr. 7), Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 9) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 10). Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, diese Darstellungen als rechtsverbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Um den Bestand gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten zu sichern, können bestimmte Gebiete unter Schutz gestellt werden. Das Naturschutzgesetz bietet dazu verschiedene Einstufungen. Die Festsetzung des Naturparkes Rügen über das Territorium der gesamten Insel ist in Vorbereitung; er soll den Nationalpark Jasmund und Teile des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft miteinander verbinden. Der Status eines Naturparkes ist nach § 24 LNatG M-V festgelegt, demzufolge können einheitliche zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete festgesetzt werden, die

1. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind oder als solche ausgewiesen werden sollen,
2. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzung für die naturverträgliche Erholung besonders eignen,
3. nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und der Landesplanung für die Erholung oder den Fremdenverkehr vorgesehen sind,

4. als historische Kulturlandschaft modellhafte Entwicklungsräume für nachhaltige Wirtschaftsformen darstellen,
5. günstige Bedingungen für die Öffentlichkeitsarbeit aufweisen und zur Umweltbildung und -erziehung in der Natur genutzt werden sollen,
6. entsprechend ihrem Naturschutz- und Erholungszweck einheitlich geplant, gegliedert und geschützt, entwickelt und erschlossen werden sollen und
7. großräumig sind.

In Mecklenburg-Vorpommern sind zum Schutz der Alleen und Baumreihen die Straßen mit Baumbestand erfasst und ihr Zustand bewertet worden. Mit § 27 LNatG M-V sind die Baumalleen gesetzlich geschützt worden.

Entwicklungsziele Natur und Landschaft:

- Im Vordergrund der Flächennutzung steht weiterhin die großflächige Landwirtschaft.
- der besondere Charakter der offenen Landschaft der Gemeinde Ummanz ist zu erhalten und zu bewahren, z. B. Offenlandschaft um Tankow und Freesenort.
- die Kulturhistorische Bedeutung dieser offenen Landschaft mit ihren Blickbeziehungen ist zu bewahren (westlich von Unrow, Sichtachsen Stralsund, Klein Amerika)
- Geschützte Biotope sind besonders zu pflegen. Die Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen ist so durchzuführen, dass keinerlei Beeinträchtigungen von ihr ausgehen.
- Zur Verhinderung starker Bodenerosion durch Wind und Wasser sowie zur Strukturanreicherung der Landschaft sind Hecken zu pflegen.
- Bei geplanten Neubauten sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
- Um eine Beeinträchtigung heimischer Pflanzen- und Tiergemeinschaften zu vermeiden, sollten Neophyten aus den Schutzpflanzungen entfernt und durch heimische Pflanzen ersetzt werden. Dies ist als eine langfristige Maßnahme zu sehen.
- Um weitere Möglichkeiten für Erholung und Tourismus zu bieten, ist der Reitsport zu fördern, weitere Rad- und Wanderwege sind auszuweisen.
- Der Bestand an Bäumen und Feldhecken entlang der Straßen ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5.2 Entwicklungsmaßnahmen

Die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für Naturschutz und Landschaftspflege sind bei den planerischen Entscheidungen der Gemeinde Ummanz unbedingt zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Die fachlich fundierte Bewirtschaftung des Bodens wird durch die „Leitlinien zur ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung“ vom September 1997 des damaligen Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz sowie abhängiger Richtlinien geregelt. Die ordnungsgemäße Flächennutzung durch Land-, Forst- und Fische-

reiwirtschaft wird nach dem LNatG M-V § 14 (3) nicht als Eingriff gewertet. Im Absatz (4) wird dieser Sachverhalt noch näher geregelt:

Die oberste Naturschutzbehörde kann im Einvernehmen mit der für die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde durch Rechtsverordnung regeln, dass bestimmte Maßnahmen und Vorhaben, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Bodennutzung erforderlich sind und keiner anderen fachgesetzlichen Genehmigung bedürfen, keinen Eingriff nach Absatz 1 darstellen. Die oberste Naturschutzbehörde bestimmt ferner im Einvernehmen mit der obersten Wasserbehörde durch Rechtsverordnung die öffentlichen Maßnahmen zur Ordnung des Wasserhaushalts, des Gewässerschutzes sowie des Hochwasser- und Küstenschutzes, die keinen Eingriff nach Absatz 1 darstellen. In den Rechtsverordnungen können Mindestanforderungen an den Standort sowie die Durchführung und die Anlage der Maßnahmen und Vorhaben festgelegt werden.

Mit geeigneten Wirtschaftsweisen soll

- der Boden gepflegt,
- Erosion und Humusabbau weitgehend vermieden,
- zur Regeneration beigetragen,
- Gewässer nicht durch Schadstoffeintrag und
- Bewirtschaftung der Uferzonen gefährdet sowie
- wildlebenden Tieren und Pflanzen ausreichende Lebensräume geboten werden.

Geeignete Wirtschaftsweisen zielen auf einen geschlossenen schadstoffarmen Stoffkreislauf und ausgeglichenen Wasserhaushalt ab, der die Lebensraumfunktion des Bodens sichert und die Grundwasserzonen von Schadstoffbelastungen freihält.

Die Landwirtschaft im Westteil der Insel Rügen ist unverzichtbar für die Erhaltung der Landschaft und soll als leistungsfähiger und strukturreicher Wirtschaftszweig gestaltet werden. Die ordnungsgemäße und auf Nachhaltigkeit orientierte Landwirtschaft ist als bedeutendste Landnutzungsform weiterzuentwickeln. Gleichzeitig hat die Landwirtschaft aber auch ihre Aufgaben zur Landschaftspflege zu erfüllen, indem sie sich um die Wiederentstehung strukturreicher Landschaften und natürlicher Landschaftselemente aktiv mitbemüht und so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhält.

Saum- und Kleinbiotope sollen als Lebensraum für zahlreiche Arten erhalten bzw. wieder geschaffen werden. Wegränder, die schon seit langer Zeit für die botanische und zoologische Forschung von Interesse sind, gewinnen zunehmend an Bedeutung. So können Wegränder als Saumbiotope eine wertvolle ökologische Funktion erfüllen, nämlich die Verbindung der verbliebenen Restflächen zu einem Biotopverbundsystem. Aber auch als einzelne Elemente in der Kulturlandschaft besitzen diese Ränder mit ihrem Bewuchs große Bedeutung:

- sie bieten Nahrung, so etwa Nektar - insbesondere Übergangstracht - für Bienen und Schmetterlinge, Samen für Vögel,

- sie stellen Rückzugsgebiete dar, in denen viele Tierarten bei Störungen durch Feldbestellung oder Grünlandbewirtschaftung der angrenzenden Flächen Schutz suchen; Bsp.: Kleinsäuger, Heuschrecken,
- sie werden als Wohn- und Nistplätze von Reptilien, Vögeln, Säugetieren, Spinnen genutzt,
- sie dienen als Deckung vor Beutegreifern, beispielsweise für Rebhuhn und Wachtel,
- Hohlräume trockener Halme und Stengel werden als Überwinterungsplätze genutzt, so von Käfern, Wanzen, Raupen oder Puppen vieler Kleintiere,
- sie können als sogenannte Startbiotope dienen, von denen aus Pflanzen und Tiere stillgelegte Flächen wie beispielsweise neu entstandene Brachen wiederbesiedeln können.

Niederungsflächen in der Gemeinde werden von Schilfrohr bestimmt. Röhrichtbestände sind im LNatG M-V § 20 und analog im BNatSchG § 20 c als gesetzlich geschützte Biotope festgeschrieben. Die Rohrwerbung ist eine Naturnutzung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen kann. In der „Richtlinie zur Mahd von Schilfrohr“ vom 30.11.1992 des Umweltministeriums M-V werden das Antragsverfahren für eine Ausnahmegenehmigung, der Zeitraum und die Art und Weise der Werbung geregelt.

Grünland

Das Grünland

- ist die Grundlage der Rinderhaltung,
- dient als Erosions- und Gewässerschutz (Hanglagen, Grünlanduferstreifen),
- hat einen Erholungswert (abwechslungsreiche Landschaft in Freizeitgebieten)
- bietet Arten- und Biotopschutz.

Ein Großteil der Grünlandbereiche des Gemeindegebietes werden extensiv genutzt:

- sie dürfen nicht umgebrochen werden
- das Bodenrelief muss erhalten bleiben
- keine Be- und Entwässerung
- kein Walzen, Schleppen o. ä. sowie keine Mahd von Wiesen in der Zeit vom 01. März bis 30. Juni
- kein Pestizideinsatz
- minimale Gülleausbringung
- Abtransport des Mähgutes
- geringe Beweidungsdichte

Auch Feuchtwiesen, die unter dem Einfluss schwankender Grundwasserstände oder Staunässe entstanden sind, lassen sich am besten durch extensive Nutzung bewahren. Wenn langjährig intensiv genutzte Ackerstandorte wieder in Grünland umgewandelt werden, sollten sie die ersten Jahre früh und häufig genutzt werden. Dadurch soll ein größtmöglicher Nährstoffentzug erreicht werden, um Kleearten oder bestimmte Kräuter wieder in der Grasnarbe zu etablieren.

Besonders zu beachten sind die Grünlandflächen im Umfeld der Boddengewässer:

- Flächen westlich der Lieschower Wiek.

Bodenschutz

Der Boden muss als Grundlage sowohl der natürlichen Vegetationen als auch der landwirtschaftlichen Produktion bewahrt werden. Dazu gehören der Erhalt der Bodensubstanz, der Bodenstruktur und der natürlichen Regenerationsfähigkeit. Die Bodensubstanz muss vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt werden. Als Schutzmaßnahmen sind geschlossene Vegetationsdecken und Windschutzpflanzungen notwendig. Vordringlich ist der Erhalt einer natürlichen Bodenstruktur und Bodengare durch Gründüngung und schonende Oberflächenbehandlung. Düngungen sind nur nach Bodenanalysen durchzuführen, in denen der aktuelle Nährstoffbedarf festgestellt worden ist.

Den nachhaltigsten Eingriff in den Naturhaushalt stellt die Regulierung des Wasserhaushaltes dar. Dadurch wird nicht nur die Nutzungsfähigkeit des Bodens, sondern auch die dem Standort angepasste Zusammensetzung der Tier- und Pflanzenarten entscheidend verändert. Eingriffe in den Wasserhaushalt haben bereits vor Jahrhunderten begonnen. Im Bearbeitungsgebiet wurden Feuchtwiesen mittels verrohrter Gräben drainiert und so zu Ackerland umgewandelt.

Um den Verlust von Lebensräumen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten Einhalt zu gebieten, sollte folgendes beachtet werden:

- Interessenausgleich zwischen Landwirtschaft, Wasserwirtschaft und Naturschutz schaffen,
- bei Neuausweisung von Wasserschutzgebieten, die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungsformen berücksichtigen,
- ökologisch wertvolle Feuchtgebiete mit ihren angepassten Pflanzengesellschaften für den Arten- und Biotopschutz erhalten,
- Landschaftspflegemaßnahmen durchführen,
- noch vorhandene oder wieder geschaffene extensive Formen der Grünlandnutzung bewahren,
- Gewässerrandstreifen anlegen, auch bei Kleinbiotopen,
- Extensivierung und ökologische Wirtschaftsweise fördern - sofern möglich
- Öffnung verrohrter Gräben auf Flächen mit minderem Ertrag und somit Schaffung neuen Lebensraumes.

Entsiegelungen

Durch großflächige Versiegelungen wird die Leistungsfähigkeit des Bodens gestört. So ist von den Landwirtschaftsbetrieben im einzelnen zu überprüfen, ob eine Vollversiegelung (Beton, Bitumen) von Anlagen (Silos, Wege, Hofflächen, Maschinenstellplätze) in jedem Falle notwendig ist. Vorhandene großflächige Versiegelungen wie Silos und Stallanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sollten entsiegelt werden.

Gewässer

Mit dem Schutzgut Wasser ist umsichtig und sparsam umzugehen. Die Bewirtschaftung der Gewässer soll derart erfolgen, dass der regionale Wasserhaushalt funktionsfähig, die natürlichen Grundwasserbestände und die Grundwasserfließdynamik erhalten bleiben. Grundwasser soll zur Sicherung der Lebensgrundlagen in seiner Qualität und Quantität mindestens erhalten bleiben. Die natürliche Filterfunktion der Grundwasserbedeckung ist zu erhalten. Die

Qualität der Oberflächengewässer ist langfristig zu verbessern, wobei vor allem die Stoffeinträge in die Gewässer zu minimieren sind. Bei an die Gewässer angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Gewässerrandstreifen extensiv zu bewirtschaften bzw. ganz aus der Nutzung herauszunehmen.

Der Erhalt und weitere Ausbau des bachbegleitenden Bewuchses zur Beschattung des Gewässers ist wichtig, um übermäßiges Krautwachstum zu unterdrücken. Gewässerstreifen mit Bewuchs längs der Ufer bedürfen kaum der Pflege. Erforderlich ist lediglich eine regelmäßige Kontrolle des gehölzgesäumten Bachlaufes, damit sich keine Abflusshindernisse aufbauen.

Um den Wasserabfluss aus dem Bearbeitungsgebiet zu begrenzen, sollten großflächige Versiegelungen des Freiraumes und die damit verbundene Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation unterbleiben. Verrohrte Gräben stellen eine Barriere für Lebewesen der Gewässer dar. Sie sollten schrittweise geöffnet, mit Gehölzbepflanzung und einem beidseitigen Schutzstreifen versehen werden.

Forstwirtschaft

Die Waldbewirtschaftung hat sich nach den natürlichen Standorteigenschaften zu richten und Anforderungen des Naturschutzes aufzunehmen. Die Minimierung von Kahlschlägen zugunsten von Naturverjüngungen ist eine Langzeitaufgabe, mit der jedoch sofort begonnen werden muss. Innerhalb des Waldes sind Alt- und Totholz zu belassen, um weiteren Tier- und Pflanzenarten Lebensraum zu bieten. Der Einsatz chemischer Insektenbekämpfungsmittel ist zu vermeiden, denn zu viele unbeteiligte und nützliche Insekten werden davon ebenfalls betroffen.

Die Walderneuerung wird auf standortgerechte, vitale einheimische Baumarten begrenzt. Die naturnahen Bestockungen sind kahlschlaglos zu bewirtschaften. Ein gestaffelter Waldrand mit Strauchgürtel zunächst kleinerer, lockerer Lichtbaumarten und im Inneren weiterer großer Baumarten soll angestrebt werden. Um eine Sukzession und weitere Verbuschung dieser Bereiche zu verhindern, ist eine erhaltende Pflege notwendig. Wege sollten so weit wie möglich von diesen bedeutenden Lebensräumen des Waldrandes entfernt liegen.

Nach der Karte der Waldmehrungsgebiete für Mecklenburg-Vorpommern ist die Gemeinde ein Schwerpunktgebiet für die Waldmehrung um 11 - 25 %. Aufgrund der Ausprägung des Landschaftsraumes mit dem charakteristischen offenen Landschaftsbild der Küsten und der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Waldmehrung in diesem Umfang nicht aufgenommen.

Die Waldflächen der Gemeinde sind nicht Teil der Schutzgebiete, ihre Bewirtschaftung hat nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu erfolgen. Bei Bauvorhaben sind Schutzabstände einzuhalten.

Umwandlung von Waldflächen in Bestände mit standortgerechten, heimischen Arten:

- südlich des Waldes bei Lüßvitz.

Alleen und Feldhecken

Alleen stehen lt. § 27 des LNatG M-V generell unter Schutz. Sie sollten in ihrem Bestand erhalten und gepflegt werden. Angestrebt werden gleichartige Bäume gleichen Alters. Alleebäume erreichen nie das Alter freistehender Bäume, sie sind daher besonders zu schützen und zu pflegen. Die Alleen von Ummanz nach Mursewiek an der Kreisstraße ist in ihrer Geschlossenheit einmalig im Plangebiet und unbedingt zu erhalten. Veränderungen (Eingriffe) an Alleen sind nur im Einzelfall und nach Ausnahmegenehmigungen durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Besonders im Bereich Lieschow und Unrow sind die Baumbestände zu pflegen und zu ergänzen.

Bei der Heckenpflanzung sind Baumhecken aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, denn sie bieten einen optimalen Windschutz, eine hohe Lebensraumqualität und einen hohen landschaftsästhetischen Wert. Heimische und standortgerechte Gehölze werden möglichst 4reihig gepflanzt und bedürfen nur eines geringen Pflegeaufwandes. Bestehende Hecken sind zu pflegen, wobei der Pflegerhythmus nicht weniger als 10 Jahre betragen soll. Randbereiche können wechselseitig häufiger bearbeitet werden.

Das Vordringen fremder Gehölze aus den Schutzpflanzungen in andere Bereich muss verhindert werden, aufkommender Jungwuchs von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*) ist zu beseitigen. Es muss angestrebt werden, die Artenzusammensetzung der Schutzpflanzungen langfristig auf heimische Baumarten zu verändern.

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen sind ein typisches Element der ländlichen Kulturlandschaft und stellen ökologisch wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar. Sie sind als kleine Fläche im Siedlungsgebiet zu finden, sie sind zu pflegen und zu entwickeln. Streuobstwiesen stellen eine alte zu erhaltende Kulturform dar, die den Übergang vom Dorf in die offene Landschaft bildet und gleichzeitig störende Einflüsse abschirmt. Die größte ökologische Vielfalt kann durch ein kontinuierliches Nachpflanzen abgestorbener Bäume, aber auch durch den Erhalt einzelner Baumruinen" erreicht werden. Alte ortsübliche Kultursorten sind robust, wenig pflegeintensiv und bieten Lebensraum für heimische Tiere.

Kopfweiden

Kopfweiden sollten durch fachgerechten Schnitt als Zeugnisse der Kulturlandschaft erhalten und gepflegt werden. Von den Wurzeln wird der Uferbereich der Gräben durchzogen und stabilisiert. Abgeschnittene Zweige sind als Steckhölzer zu verwenden, um regionstypische Arten zu vermehren und Ersatzbäume heranziehen zu können. Die in den Niederungsbereichen vorhandenen Kopfweiden sind zu erhalten und entsprechend zu ergänzen. Dabei sind Strukturen im Landschaftsraum, wie Geländebrüche, Wege in Niederungen u. a. mittels Kopfweidenreihen sichtbar zu machen.

Artenschutz

Zahlreiche Tierarten sind im Gebiet der Gemeinde Ummanz, auch in landwirtschaftlich genutzten Bereichen heimisch. Um diese Arten zu erhalten, ist ein Schutz ihrer Lebensräume vordringlich. An den Kleingewässern sollte ein

10 m breiter Schutzstreifen nicht bewirtschaftet werden, um den Eintrag von Stoffen und Giften von den landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern und damit Lebensraum und Nahrungsangebot zu sichern.

Verschiedene Kriechtiere sind auf trockene, warme Lebensräume angewiesen. Der Erhalt solcher Ruderalstreifen mit Gräsern und Stauden sowie Lesesteinhaufen ist deshalb wichtig. Auf dem Erdboden werden von diesen Tieren warme, sonnige Stellen aufgesucht. Zahlreiche Vogelarten offener Landschaften sind im Untersuchungsgebiet heimisch. Die abgeernteten Felder dienen Gänsen und Kranichen im Herbst als Rast- und Äsungsfläche. Feldgehölze und Schutzpflanzungen sind auch Rückzugsraum kleiner Säugetiere, Schalenwild hält sich vorwiegend in den Dickungen der Waldflächen auf und betritt die offenen Felder nur zur Äsung.

Verkehr

Die Kreisstraße RÜG 9 durchquert das Gemeindegebiet. Aufgrund des im Jahresdurchschnitt geringen Verkehrsaufkommens ist der Störfaktor für das Plangebiet gering, Menschen sowie Pflanzen und Tiere werden durch die Emissionen beeinträchtigt. Tiere können diese bandartige Struktur der Straße nur mit einem erhöhten Verletzungsrisiko überqueren. Wichtig ist die Erhaltung von Straßenbäumen und straßenbegleitenden Schutzpflanzungen als psychologischen Effekt.

Zur Förderung des Tourismus und der aktiven Freizeitgestaltung in Natur und Landschaft sollen vorhandene Rad-, Wander- und Reitwege ergänzend ausgewiesen werden. Wege sind ein wichtiger Bestandteil der Landschaft und in der Anlage Zeugnis der historischen Kulturlandschaft. Alte Wege sollen nicht zuwachsen und in Vergessenheit geraten. Die Wegeraine stellen wichtige Entwicklungsräume für Tiere und Pflanzen dar. Zugewachsene Wege sollten entsprechend ihrer neuen Funktion für den Naturhaushalt nicht wieder hergestellt werden. Ergibt sich eine erneute Notwendigkeit nach einer Wegeverbindung, so ist diese an anderer Stelle, z. B. parallel zum alten Verlauf, zu schaffen. Diese Forderung begründet sich in erster Linie aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 LNatG M-V.

Renaturierungsmaßnahmen

Im Zuge der Melioration sind viele ehemalige Gräben verändert oder verrohrt worden. Damit haben sie ihre Bedeutung und ihre Funktion im Landschaftsraum und im Naturhaushalt weitgehend verloren. Bei der Überprüfung vorhandener Leitungen sollten Renaturierungsmöglichkeiten untersucht werden:

- nordwestlich von Unrow beidseitig der Straße nach Lüßvitz,
- Grabenverlauf zwischen Lieschower Wiek und Varbelvitzer Bodden,
- südlich des geplanten Ferienparks Klein Kubitz,
- Renaturierung von Söllen und Kleingewässern (z. B. nordwestlich Groß Kubitz),
- Wiederherstellung naturnaher Feuchtwiesen (z. B. an der Lischower Wiek).

5.3 Landschaftsbild und Erholungspotential

Charakteristisch für den Landschaftsraum sind die offenen Flächen mit wenigen gliedernden Elementen. Dieser Eindruck soll weitgehend erhalten bleiben, die Gestaltung einer Parklandschaft ist nicht erwünscht. Nach den Forderungen an den Lebensraum der hier beobachteten seltenen Vögel ist die Erhaltung des offenen Raumes wichtig. Der Bodenschutz erfordert eine Strukturanreicherung, die einer ästhetischen Betrachtung des Landschaftsbildes entspricht.

In zahlreichen Teilen des Gemeindegebietes bestehen von vielen Standorten aus wichtige Blickbeziehungen zu den vorgelagerten Inseln oder zum Festland. Das Landschaftsbild wird in weiten Teilen in eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit eingestuft, das südliche Ufer des Varbelvitzer Bodden auch in eine sehr hohe Schutzwürdigkeit².

Diese Landschaft lebt entscheidend durch die Nähe zum Wasser auf. Der Klein Kubitzer Hafen stellt für Wassersportfreunde einen Anlaufpunkt dar. Mit Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur könnte die Bedeutung steigen und damit auch zum Schutz der umgebenden Landschaft beitragen.

Die kleinräumigere Struktur des Landschaftsraumes soll in den Bereichen mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft weiter entwickelt werden. Naturnahe Grabenabschnitte lassen abwechslungsreiche Zonen innerhalb großer gleichförmiger Nutzflächen entstehen. Durch die Neuanpflanzung von Alleebäumen an den großen Straßen und Kopfweiden in den Niederungen werden landschaftstypische Elemente gefördert. An den Wanderwegen sollten an Plätzen mit besonderen Blickbeziehungen Bänke und Rastplätze eingerichtet werden, um damit auch Hinweise auf diese Orte zu geben.

5.4 Eingriffsregelungen³

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zunächst muss versucht werden, die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, erst dann sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzubeziehen. Nach Möglichkeit sind alle Ausgleichs- und

² Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (GLRP S. II-40):

Stufe 4 Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 3 Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 2 Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Stufe 1 Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

³ Für den inselinternen Ausgleichspool sind im Gebiet der Gemeinde Ummanz bisher keine Kompensationsmaßnahmen ermittelt worden, eine Übernahme ist daher noch nicht möglich.

Ersatzmaßnahmen am Ort des Eingriffes auszuführen. In der vorbereitenden Bauleitplanung und im Bebauungsplan sind die dazu notwendigen Erhebungen und Bewertungen abschließend vorzunehmen. Eine abschließende naturschutzfachliche Ausarbeitung kann im Flächennutzungsplan nicht erfolgen, da die Umfänge möglicher Eingriffe nach § 1a BauGB nicht ausreichend abzuschätzen sind.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Vorrang vor Neuausweisungen von Siedlungsflächen haben die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen (Innenentwicklung). Für zahlreiche alte Standorte bestehen neue Planungen, die bereits in Baurecht umgesetzt wurden. Die Gemeinde folgt damit bereits dem Ziel der Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen.

Bebauung soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes erfolgen unter Einhaltung der ortsüblichen Maße und Abmessungen; eine Landschaftszersiedlung ist zu vermeiden. Zum Ausgleich und Ersatz des verlorengehenden Lebensraumes ist die umgebende Grundstücksfläche den dorftypischen Gestaltungen anzupassen. Der am Haus liegende Garten sollte mit hochstämmigen Obstbäumen oder/und heimischen Laubbäumen bepflanzt werden, um eine Einbindung der Ortslage in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Bei der Bebauung sind Blickbeziehungen zu beachten, vorhandene Sichtachsen sind von Gebäuden und Pflanzungen frei zu halten.

Durch Abrundung in den Ortslagen können Baulücken geschlossen werden. Geplante Bauflächen müssen im Flächennutzungsplan nicht gesondert ausgewiesen werden. Um eine bessere Eingrünung der Ortslage in die Landschaft zu erreichen, ist mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen eine mindestens dreireihige, besser vierreihige Schutzpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen am Ortsrand zu pflanzen.

Auch die Vorgartengestaltung sollte sich dem Gesamtbild des dörflichen Charakters unterordnen. Traditionelle Obstbaumsorten möglichst als Hochstamm, wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, sollten in die Hausgärten gepflanzt werden. Geplante Straßenbaumpflanzungen sollten sich immer an schon dominierende Laubgehölzarten im Dorf anlehnen. Das können Linden, Ahorn, Eichen, Kastanien oder Eschen sein. Beim Pflanzen der Bäume ist im wesentlichen auf Eigentumsgrenzen und vorhandene Leistungsbestände zu achten.

Gebäudekomplexe mit landwirtschaftlicher Nutzung sollten durch Schutzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen umgeben werden. Auch an Sportanlagen sind solche Pflanzungen als Windschutz zu empfehlen.

Zu den geplanten Bauflächen in den Ortslagen:

Mit den vorgeschlagenen Baufeldern, wird in den Gemeinden der Bedarf an Bauland abgedeckt. Meist handelt es sich um Ackerflächen als Splitterflächen. Alle Eingriffe stellen einen teilweisen Verlust an Boden dar. Bei der Bebauung der Flächen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Pflaster mit Fugen oder Rasenpflaster hat Vorrang vor Ortbeton. Bodenversiegelungen führen zu einem Verlust an Versickerungsflächen für Regenwasser. Um den Eingriff zu

kompensieren, soll anfallendes Niederschlagswasser im Bereich versickert werden (soweit möglich) oder als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden. Durch die Ortsabrundungen wird sich das Landschaftsbild nicht ändern.

Groß Kubitz

Am Rande der bestehenden Bebauung zu dem neuen Sondergebiet Ferienwohnungen und dem randlichen allgemeinen Wohngebiet ist ein Streifen Garten- und Wiesenland frei, der zur Schließung als Baufläche städtebaulich geeignet ist. Es handelt sich um eine ruderalisierte Fläche, die zu verschiedenen vorübergehenden Nutzungen von den Menschen des angrenzenden Wohngebietes genutzt wird: Weidefläche, Grabeland und Lagerplatz für Holz oder Gartenabfälle.

Boden

Jede Baumaßnahme bedeutet einen Verlust an Boden. Zur Vermeidung des Eingriffs werden Bauflächen an der vorhandenen Straßen genutzt. Bodenversiegelung ist nicht vermeidbar; ein Ausgleich durch Entsiegelung kann nicht erfolgen. Da Wohnraum weiterhin benötigt wird, ist die Bodenversiegelung unvermeidlich. Ein Ersatz ist notwendig.

Klima

Mit einer Beeinträchtigung bestehender Frischluftschneisen oder Klimabahnen durch die Errichtung freistehender Eigenheime ist nicht zu rechnen, Ausgleich oder Ersatz ist nicht notwendig.

Wasser

Oberflächengewässer dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden, Kleingewässer und Gräben sind nicht vorhanden. Grundwasser wird durch den Verlust an Versickerungsfläche beeinträchtigt. Wenn die Bodeneigenschaften es zulassen, ist Niederschlagswasser im Bereich zu versickern.

Biotope

Am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches befinden sich Kleingärten, Grabeländer oder Wiesen. Aufgrund ihres zumeist hohen Struktureichtums sind sie wichtige Lebensräume, die weitgehend erhalten bleiben sollten. Diese Lebensräume sind jedoch durch die Nähe zur bestehenden Bebauung nicht mehr in einem natürlichen Zustand, ihr Wert ist also verringert. Die geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V dürfen durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Vegetation

Durch die Bautätigkeit geht unvermeidlich Vegetationsfläche verloren. Durch Fassaden- und Dachbegrünung können auf den Grundstücken Flächen für Pflanzen und Tiere neu geschaffen werden. Pflanzungen sind in Form von Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten vorzunehmen. An Hecken sind auch Gras- und Staudenstreifen einzurichten.

Fauna

In Hausgärten wird weiterhin viel Lebensraum vorhanden sein, so dass der unvermeidliche Eingriff gering bleibt. Die Anwendung von Insekten und Kleinsäuger beeinträchtigende Mitteln ist in den Gärten zu unterlassen.

Landschaftsbild und Siedlungsstruktur

Der unvermeidliche Eingriff in das Landschaftsbild bleibt gering, da durch die Bebauung Lücken geschlossen werden. Der Standort ist von außerhalb nicht als neuer Standort erkennbar. Es muss sich jedoch die zukünftige Bebauung in die traditionelle dörfliche Baustruktur einfügen.

Ausgleich und Ersatz zur Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe sind:

- am äußeren Rand der Bebauung sind Schutzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern mit Staudenstreifen anzulegen,
- im Straßenbereich sind Baumpflanzungen durchzuführen als Einbindung in das Dorfbild,
- Pflege und Entwicklung der Biotopkomplexe östlich und nordöstlich des Ortes (gesch. Biotope § 20 LNatG M-V),
- der Niederungsbereich nordwestlich des Ortes durch Stabilisierung des Wasserstandes und Ergänzung der Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist aufzuwerten. Der Grabenverlauf mit naturnaher Bepflanzung ist wieder herzustellen.

Mursewiek

Am Rande des vorhandenen Ortes soll das Grundstück der ehemaligen Schule als Wohnstandort genutzt werden. Es handelt sich daher um ein Flächenrecycling. Ergänzt werden muss dieser Baubereich um eine südliche Fläche, die heute als Sportplatz genutzt wird.

Boden

Der Verlust an Boden ist grundsätzlich nicht ausgleichbar. Der abgeschobene Oberboden ist für die Pflanzflächen im bebauten Gebiet zu verwenden. Der Verlust muss durch Aufwertung anderer Lebensräume ersetzt werden. Da der Boden in Teilbereichen durch Bauten und Versiegelungen gestört ist, erfolgt die Einfügung eines Korrekturfaktors.

Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Bereich nicht vorhanden. Niederschlagswasser, das in die Kanalisation fließt, geht dem Grundwasser verloren. Durch Oberflächenbefestigungen, die Wasser versickern lassen, kann der Verlust minimiert werden. Der Boden hat damit einen Funktionsverlust, aber der Eingriff kann vermindert werden.

Klima

Die klimatischen Veränderungen sind sehr gering, eine Bilanzierung kann nicht erfolgen.

Biotope - Flora und Fauna

4.605,80 m² Lebensraum gehen durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren. Die Bilanzierung erfolgt nach der Fläche des betroffenen Biotoptyps und der Art des Eingriffes (Totalverlust bzw. Funktionsverlust). Abgezogen worden ist die zu entsiegelnde Fläche, da sie im Bereich der Neuversiegelungen liegt

Die Randbereiche sind durch Pflanzungen aufzuwerten.

Für die notwendige Fällung der Pappelreihe sind zusätzlich Ersatzpflanzungen anzulegen. Die Fällung ist unvermeidlich, da die Bäume sehr dicht stehen und daher zu einer erhöhten Bruchgefahr führen.

Die „Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen“ entfällt in diesem Raum aufgrund der dargestellten Biotopwerte und ihrer faunistischen Biotopausprägung.

Landschaftsbild

Das Vorhaben stellt einen Eingriff im Landschaftsraum dar. Aufgrund der Lage eingebettet in den Ortsrand ist der Eingriff in das Landschaftsbild gering, eine Sonderfunktion ist nicht anzutreffen. Die Auswirkungen werden durch Baumpflanzungen in den Straßen und Schutzpflanzungen am Rande vermindert.

Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen (Kap. 5) sind Maßnahmen entwickelt und frühzeitig in den Bebauungsplan eingearbeitet worden, so dass Eingriffe minimiert bzw. Kompensationen unmittelbar im Bereich des Eingriffes durchgeführt werden können.

Zum Ausgleich ist ein zusätzliches Feldgehölz am Rande von Groß Kubitz anzulegen. Das Feldgehölz wird sich am Rande der Kreisstraße befinden, so dass es im Bereich der Straße auch zu Beeinträchtigungen von dieser kommen wird. Die abgewandten Flächenteile werden damit jedoch wieder geschützt.

Unter Einbeziehung der Maßnahme „Anlage eines Feldgehölzes“ nordwestlich von Groß Kubitz wird eine vollständige Kompensation erreicht.

Waase

Am Rande der bestehenden Bebauung zu dem den Ort umgebenden Grüngürtel soll eine bestehenden Straße verlängert werden, um Platz zu schaffen für neue Wohnungen. Der Bereich ist auf drei seiten von Bebauung umgeben und damit zur Schließung als Baufläche städtebaulich geeignet. Es handelt sich um eine ruderalisierte Fläche, die zu verschiedenen vorübergehenden Nutzungen von den Menschen des angrenzenden Wohngebietes genutzt werden.

Boden

Jede Baumaßnahme bedeutet einen Verlust an Boden. Zur Vermeidung des Eingriffs werden Bauflächen an der vorhandenen Straßen genutzt. Bodenversiegelung ist nicht vermeidbar; ein Ausgleich durch Entsiegelung kann nicht erfolgen. Da Wohnraum weiterhin benötigt wird, ist die Bodenversiegelung unvermeidlich. Ein Ersatz ist notwendig.

Klima

Mit einer Beeinträchtigung bestehender Frischluftschneisen oder Klimabahnen durch die Errichtung freistehender Eigenheime ist nicht zu rechnen, Ausgleich oder Ersatz ist nicht notwendig.

Wasser

Kleingewässer und Gräben sind nicht vorhanden. Grundwasser wird durch den Verlust an Versickerungsfläche beeinträchtigt. Wenn die Bodeneigenschaften es zulassen, ist Niederschlagswasser im Bereich zu versickern.

Biotope

Am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches befinden sich Wiesen. Sie sind wichtige Lebensräume, die weitgehend erhalten bleiben sollten. Geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V dürfen durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Vegetation

Durch die Bautätigkeit geht unvermeidlich Vegetationsfläche verloren. Durch Fassaden- und Dachbegrünung können auf den Grundstücken Flächen für Pflanzen und Tiere neu geschaffen werden. Pflanzungen sind in Form von Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten vorzunehmen. An Hecken sind auch Gras- und Staudenstreifen einzurichten.

Fauna

In Hausgärten wird weiterhin viel Lebensraum vorhanden sein, so dass der unvermeidliche Eingriff gering bleibt. Die Anwendung von Insekten und Kleinsäuger beeinträchtigenden Mittel ist in den Gärten zu unterlassen.

Landschaftsbild und Siedlungsstruktur

Der unvermeidliche Eingriff in das Landschaftsbild bleibt gering, da durch die Bebauung Lücken geschlossen werden. Der Standort ist von außerhalb nicht als neuer Standort erkennbar. Es muss sich jedoch die zukünftige Bebauung in die traditionelle dörfliche Baustruktur einfügen.

Ausgleich und Ersatz zur Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe sind:

- am äußeren Rand der Bebauung Schutzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern mit Staudenstreifen anzulegen,
- im Straßenbereich Baumpflanzungen durchzuführen als Einbindung in das Dorfbild.

Weitere Maßnahmen können im Bereich der an die Ortslage angrenzenden Nationalparkflächen in Abstimmung mit dem Nationalparkamt durchgeführt werden.

Lüßvitz

An der Dorfstraße befindet sich eine Ackerfläche, die von Bebauung im Norden und im Süden eingegrenzt wird. Der Bereich ist zur Schließung als Baufläche städtebaulich geeignet ist.

Boden

Jede Baumaßnahme bedeutet einen Verlust an Boden. Zur Vermeidung des Eingriffs werden Bauflächen an der vorhandenen Straßen genutzt. Bodenversiegelung ist nicht vermeidbar; ein Ausgleich durch Entsigelung kann nicht erfolgen. Da Wohnraum weiterhin benötigt wird, ist die Bodenversiegelung unvermeidlich. Ein Ersatz ist notwendig.

Klima

Mit einer Beeinträchtigung bestehender Frischluftschneisen oder Klimabahnen durch die Errichtung freistehender Eigenheime ist nicht zu rechnen, Ausgleich oder Ersatz ist nicht notwendig.

Wasser

Kleingewässer und Gräben sind nicht vorhanden. Grundwasser wird durch den Verlust an Versickerungsfläche beeinträchtigt. Wenn die Bodeneigenschaften es zulassen, ist Niederschlagswasser im Bereich zu versickern.

Biotope

Am Rande der bestehenden Bebauung befinden sich Gärten und Wiesen. Geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V dürfen durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Vegetation

Durch die Bautätigkeit geht unvermeidlich Vegetationsfläche verloren. Durch Fassaden- und Dachbegrünung können auf den Grundstücken Flächen für Pflanzen und Tiere neu geschaffen werden. Pflanzungen sind in Form von Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten vorzunehmen. An Hecken sind auch Gras- und Staudenstreifen einzurichten.

Fauna

In Hausgärten wird weiterhin viel Lebensraum vorhanden sein, so dass der unvermeidliche Eingriff gering bleibt. Die Anwendung von Insekten und Kleinsäuger beeinträchtigenden Mittel ist in den Gärten zu unterlassen.

Landschaftsbild und Siedlungsstruktur

Der unvermeidliche Eingriff in das Landschaftsbild bleibt gering, da durch die Bebauung Lücken geschlossen werden. Der Standort ist von außerhalb nicht als neuer Standort erkennbar. Es muss sich jedoch die zukünftige Bebauung in die traditionelle dörfliche Baustruktur einfügen.

Ausgleich und Ersatz zur Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe sind:

- im Straßenbereich Baumpflanzungen durchzuführen als Einbindung in das Dorfbild.
- am äußeren Rand der Bebauung Schutzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern mit Staudenstreifen anzulegen.

Eventuelle weitere Eingriffe können durch Maßnahmen für Natur und Landschaft im Gebiet der Gemeinde kompensiert werden:

- Renaturierung des Grabenverlaufes nordwestlich von Unrow beidseitig der Straße nach Lüßvitz,
- Renaturierung des Grabenverlaufes zwischen Lieschower Wiek und Varbelvitzer Bodden,
- Renaturierung des Grabenverlaufes südlich des geplanten Ferienparks Klein Kubitz,
- Renaturierung von Söllen und Kleingewässern,
- Wiederherstellung naturnaher Feuchtwiesen (z. B. an der Lischower Wiek),

- Veränderung nicht standortgerechter Baumartenzusammensetzungen (z. B. Wald südlich Lüßvitz).

In Abstimmung mit dem Nationalparkamt können Maßnahmen im Bereich der Nationalparkflächen der Gemeinde durchgeführt werden.