

Gemeinde Ummantz

Bebauungsplan Nr. 12 „Hafenquartier Waase“



Begründung
August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt es, die Fischerei als traditionsreichen Wirtschaftszweig der Gemeinde zukunftsorientiert zu stärken. Bestehende fischereilich genutzte Lager- und Nebengebäude werden einem modernen und funktionsgerechten Neubau mit integrierten Sozial-, Lager-, Verarbeitungs- und Verkaufsräumen weichen.

Das dazu entwickelte regionale Konzept zielt darauf ab, die Wertschöpfungskette im unmittelbaren Einzugsbereich zu den Liegeplätzen der Fischer mit neuen Vermarktungsstrategien bis hin zu einem Fischrestaurant zu optimieren.

Damit steht die Planung im besonderen öffentlichen Interesse, denn wenn der Hafen Waase nicht wie vorgesehen entwickelt werden kann, droht tatsächlich das Aus für den Berufszweig der Fischerei innerhalb der Gemeinde.

Im Sinne einer sanften Erschließung touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen darüber hinaus ergänzend zum bestehenden Angebot die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Standortes für touristische Zwecke geschaffen werden.

Konkrete Investitionsabsichten zielen darauf ab, dass das Gebäude der ehemaligen Pension und Fischgaststätte im östlichen Teil des Geltungsbereiches ebenfalls vollständig abgebrochen wird. Die damit geschaffenen Baulandreserven sollen für die Schaffung von sechs Ferienwohnungen genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept ist jedoch darauf ausgerichtet, dass mit der Neustrukturierung des Hafenquartiers historische Blickbeziehungen zum Beispiel auf die nördlich gelegene, denkmalgeschützte Kirche erhalten bleiben.

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Sicherung der Schutz- und Erhaltungsziele angrenzender nationaler und europäischer Schutzgebiete.

Entsprechend werden für die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ausschließlich baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Der einbezogene Geltungsbereich ist nahezu vollständig der im Zusammenhang bebauten Ortslage Waase zuzuordnen. Bezugnehmend auf diese Ausgangslage hat die Gemeinde Ummanz in ihrer Sitzung am 09.09.2019 einen neuen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Hafenquartier Waase“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

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

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill mit Stand vom 10.06.2019; Lagebezug ETRS 89, Höhenanschluss DHHN 92

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 32/2, 32/9, 35/2, 84 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Waase.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ummanz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Modernisierung vorhandener Anlagen und die Schaffung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Bergen auf Rügen bildet das zuzuordnende Mittelzentrum; Garz/Rügen ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Für die vorliegende Planung sind zwei wesentliche Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung von Bedeutung:

„Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt“.

„Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.“

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Ummantz wieder, denn mit der nachhaltigen fischereilichen und touristischen Entwicklung des Hafens Waase wird ein vorgeprägtes Siedlungsareal in Anspruch genommen. Unbeplante Freiräume werden dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert. Der maritime Tourismus kann durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten und die mit dem Bebauungsplan verbundene Sicherung der Fischerei in Waase an Bedeutung gewinnen.

Das Hoheitsgebiet der Gemeinde Ummantz ist weitestgehend als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. „Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden“ (G 3.1.3 [6] RREP VP).

Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden“ (G 5.2 [1] RREP VP). Dieser Aspekt lässt sich insbesondere auf den Hafen Waase anwenden. Durch die Nutzung eines anthropogen vorgeprägten Siedlungsbereiches gehen mit der Umsetzung der Planung keine hochwertigen Natur- und Landschaftsräume verloren.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft*.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (3.1.4 (1) RREP VP).

Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur erfüllt der Geltungsbereich selbst jedoch keine Bedeutung mehr für die produzierende Landwirtschaft. Insofern findet mit der Planung kein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche statt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs auch in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird. Landwirtschaftliche Belange werden aus diesem Grund nicht berührt.

Auch die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Der Planungsraum liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Küstenschutz* innerhalb welcher für alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen sind [5.3 (2) RREP VP]. Diese Gebiete können, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet sein.

Flächennutzungsplan

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht der Gemeinde im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz stellt den Planungsraum als „Wohnbaufläche“ dar. Im Wege der verfahrensfreien Berichtigung erfolgt die Anpassungen der Darstellungen an die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fischerei und Fremdenbeherbergung.

Für den Bereich der Planung erfolgte 2016 die Aufstellung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz. Ziel der Planung war es Entwicklung zu einem Hafen mit Wasserwanderrastplatz, um so die Fischereiwirtschaft zu sichern und die touristische Entwicklung der Ortslage zu fördern. Aus der Verfahrenssystematik des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergibt sich nunmehr kein Erfordernis, die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz fortzuführen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Areal der ehemaligen Pension und Fischgaststätte im Süden der Ortslage Waase einschließlich des sich westlich anschließenden Betriebsgeländes der Fischerei und ist nach einvernehmlicher Abstimmung der Gemeinde Ummanz mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen und der Nationalparkverwaltung vom 19.10.2016 als Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen.

Östlich und nördlich erschließt gemeindliche Straße „Am Focker Strom“ den Planungsraum.

Südlich angrenzende Wasserflächen werden vornehmlich als Liegeplatz der Fischereiboote genutzt.

Die westlich angrenzenden Freiflächen wurden aufgrund der hier bestehenden, gesetzlich geschützten Schilf- und Röhrichtbiotope bewusst nicht überplant.

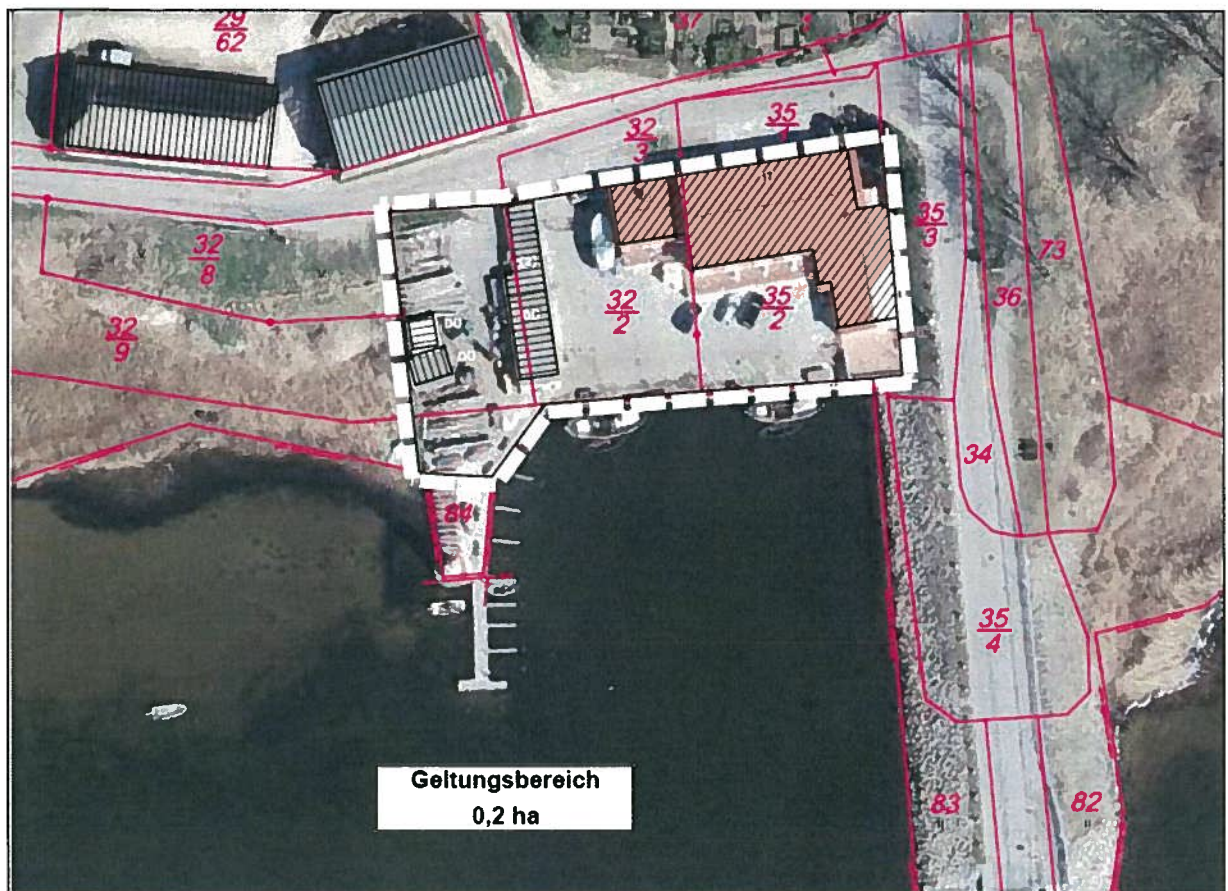


Abbildung 1: Luftbildaufnahme aus <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, bearbeitet.

Die Planung nimmt mit dem sehr eingeschränkten Geltungsbereich ausschließlich Flächen in Anspruch, die sowohl baulich als auch funktionell erheblich vorbelastet sind.

Gehölze oder hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils von den Schutzgebietsausweisungen europäischen Schutzgebiete ausgenommen.

Flächenmäßig erfolgt jedoch eine geringfügige Inanspruchnahme des FFH-Gebietes DE 1544-302 „Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“.

Die betreffende Fläche ist zu 100 % versiegelt und wird auch derzeit schon als Betriebsfläche der Fischerei genutzt.

Durch Unschärfen der Gebietsdarstellung der Natura 2000-Gebiete kommt es sowohl zu Abweichungen der Schutzgebietsgrenzen untereinander als auch zu geringfügigen Überschneidungen mit den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstücken. Laut § 5 Abs. 3 der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern ist bei Zweifeln über die Zugehörigkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen zu einem besonderen Schutzgebiet davon auszugehen, dass die Flächen außerhalb des Schutzgebietes liegen. Verläuft die Grenzlinie entlang linearer Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Verkehrswegen, Deichen oder Stromtrassen, gehören diese einschließlich ihrer Körper und Anlagen nicht zum Schutzgebiet.

Im Sinne der Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB erfolgt nachstehend eine überschlägige Prüfung der Verträglichkeit des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens als **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**:

Die Wirkfaktoren des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens lassen sich bei zeitlicher Differenzierung regelmäßig in drei unterschiedliche Gruppen einteilen:

Baubedingte Wirkungen – sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase des Vorhabens beschränkt.

Die damit in Verbindung stehenden Faktoren Störung, Verdrängung und Habitatverlust beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen.

Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen. Ein direkter Flächenverlust kann als Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brutbiotopen und Nahrungsflächen flächenscharf dargestellt werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren - entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens.

Betriebsbedingte Wirkungen - sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritären Arten führen können.

In Verbindung mit dem oben beschriebenen Vorhaben ist von folgenden Wirkungen auszugehen:

Baubedingte Wirkungen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Sondergebiet sind grundsätzlich möglich, beschränken sich jedoch auf die Errichtungsphase und sind damit temporär. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wurden die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert festgelegt. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Planung nicht vorgesehen. Bauliche Maßnahmen beschränken sich ausschließlich auf ein vorversiegeltes und durch den Fischereibetrieb genutztes Areal

Sofern alle notwendigen Bautätigkeiten außerhalb eines Zeitraums zwischen Anfang März und Ende Juli eines Jahres stattfinden, lassen sich auch über die Grenzen des festgesetzten Baufeldes hinaus keine baubedingten Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der betreffenden europäischen Schutzgebiete ableiten.

Anlagebedingte Wirkungen durch artrelevante Arealverkleinerungen, Barriere- oder Zerschneidungswirkungen treten mit dem Vorhaben nicht ein. Die Eingriffsfläche nimmt ausschließlich das bereits vorhandene und versiegelte Fischereihafengelände in Anspruch.

Betriebsbedingte Wirkungen durch die Erhöhung der derzeitigen Nutzungsdichte sind nicht zu erwarten. Alle mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen fanden auch bisher schon statt. Es werden keine relevanten stofflichen Immissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der betreffenden Schutzgebiete führen könnten.

Zusammenfassende Bewertung der Wirkfaktoren

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wirkfaktoren lassen sich keine nachhaltigen oder erheblichen vorhabenbedingten Wirkungen auf die untersuchten Natura 2000-Gebiete ableiten. Die bau-, anlage und betriebsbedingte Wirkintensität ist für das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß und auf bereits vorgeprägte, versiegelte Flächen.

In Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele der betreffenden Schutzgebiete sind keine Einflüsse aufgrund der beschriebenen Wirkungen des Vorhabens zu erwarten. Relevante Lebensraumtypen sowie Lebensräume der geschützten Arten befinden sich außerhalb des Wirkbereiches des Vorhabens.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die landseitige bauliche Entwicklung des Hafens städtebaulich zu ordnen.

Dabei soll der bauliche Bestand einer neuen, modernen und funktionsgerechten Bebauung weichen, ohne das die damit verbundenen Wirkungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des ort- und Landschaftsbildes bzw. der angrenzenden Schutzgebiete führen.

Das besondere öffentliche Interesse der Gemeinde Ummanz konzentriert sich dabei auf die Sicherung der Fischerei als Traditions Handwerk innerhalb des Gemeindegebietes. Sofern die städtebaulichen und baulichen Voraussetzungen dafür bestehen, gewinnt der Ansatz der Regionalität und Direktvermarktung einen hohen Stellenwert. Erst damit lassen sich die wenigen verbliebenen Arbeitsplätze in der Fischerei langfristig sichern, denn durch Fangbeschränkungen reduzieren sich die verbliebenen Spielräume der Fischerei zunehmend.

Erst wenn es der Gemeinde gelingt, alle notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, wird eine wirtschaftliche Stabilisierung der Fischereibetriebe das Aussterben dieses Berufszweiges im Gemeindegebiet verhindern können.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Art der Nutzungsmischung aus Ferienwohnen und fischereilicher Zielstellungen entspricht nicht den klassischen Baugebietskategorien gemäß §§ 2-10 der Baunutzungsverordnung. Insofern ist die Gemeinde angehalten, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Fremdenbeherbergung“ festzusetzen, welches die Zulässigkeiten für alle oben beschriebenen Entwicklungsoptionen zulässt.

Die geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert eingefasst. Damit wird ausgehend von der wasserseitigen Grenze des Geltungsbereiches sichergestellt, dass historische Blickbeziehungen gewahrt bleiben und gleichzeitig keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten sind.

Bezugnehmend auf die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt des Kubitzer Boddens gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN als Belang des Küstenschutzes berücksichtigt.

Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen differenziert für das westliche Baufeld auf maximal 5,00 m sowie für das östliche Baufeld auf 9,00 m über dem Bemessungshochwasserstand als unterer Höhenbezugspunkt begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zulässigen Obergrenze.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Fischerei und Fremdenbeherbergung (SO FF) sind zulässig:
 - Gebäude der Fremdenbeherbergung einschließlich Ferienwohnungen sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen
 - fischereilich genutzte Gebäude und Anlagen einschließlich Sozial-, Lager-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume sowie Gastronomie
2. Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 begrenzt.
3. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO FF ist mit einer Höhe von mindestens 2,60 m über NHN im Bezugssystem DHHN 1992 herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Vorliegend steuert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, für die im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 des Bauordnungsgesetzes ein Anspruch auf Bebauung besteht. Die Zulassung einer Ausnahme nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V ist also nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch das Fehlen von hochwertigen Biotopstrukturen und mit Verweis auf den bestehenden Vorversiegelungsgrad nicht erforderlich.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Vorliegend wird auf das Erlassen von gestalterischen Vorschriften verzichtet.

6.5 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Erhebliche vorhersehbare Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind mit der vorliegenden Planung und den dadurch in Anspruch genommenen Flächen nicht vorhersehbar.

Auch das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Festsetzungen ist angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Waase auf anthropogen vorbelasteten Flächen nicht absehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen wurden im Voraus geprüft und sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sofern an Bestandsgebäuden Umbau- oder Abbruchmaßnahmen notwendig sind, ist unmittelbar vor diesen Arbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivität

ten eingestellt haben. Darüber hinaus sind die Gebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren. In diesem Falle sind die Umbauarbeiten möglichst nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Tagesquartiers durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen. Hierzu bedarf es der engen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich sind bereits verkehrliche Erschließungen vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt.

7. Immissionsschutz

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

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Versorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Wasserversorgung über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im Grenzbereich zum unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich vorhanden. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke sind gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke bestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Entsorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Entsorgung über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind östlich des Plangebietes vorhanden.

Die Herstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücke sind gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung zu beantragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder versielet werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unter Bezugnahme auf § 32 Abs. 4 LWaG M-V kann die Gemeinde durch Aufnahme im Satzungsteil B regeln, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf denen es anfällt versickert werden kann, sofern eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten ist, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Dementsprechend könnte es an Hand vorheriger gutachterlicher Nachweisführung in der Plangebietsfläche / auf den jeweiligen Grundstücken mittels Anlagen nach DWA Arbeitsblatt A-138 versickert werden. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt gem. § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

Gasversorgung

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Elektroversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch die Erweiterung des Anlagenbestandes der E.ON e.dis Energie Nord AG gesichert werden.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen. Entsprechende Wendemöglichkeiten bestehen auf dem Gelände.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m³/h für 2 h ist möglich. Im 300m-Bereich steht ein Hydrant dafür zur Verfügung.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V, die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

