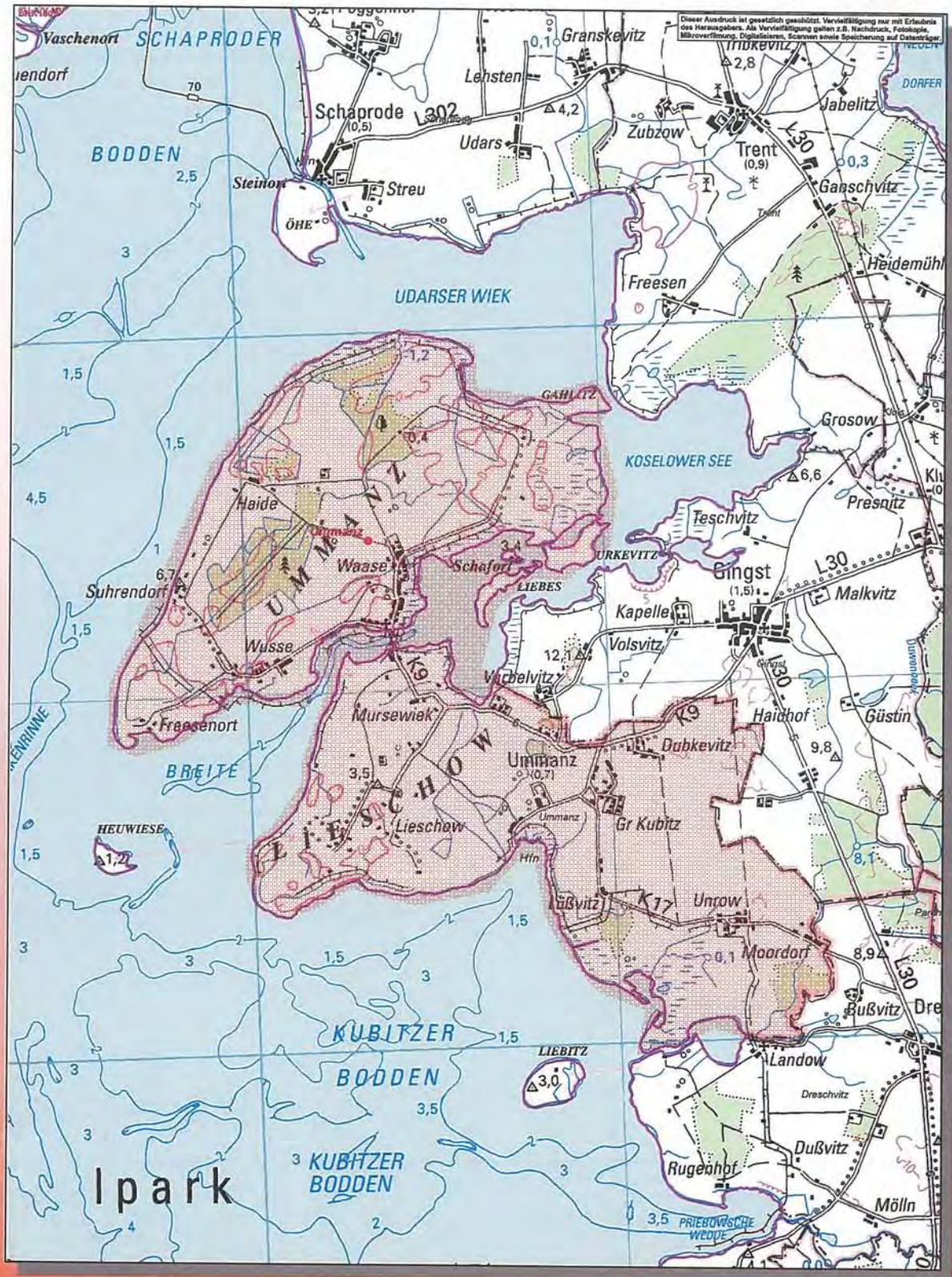


1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE UMMANZ



Begründung

29. September 2011



[Handwritten signature]

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINFÜHRUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	4
3. PLANUNGSBINDUNGEN	8
4. GEMEINDLICHE ENTWICKLUNGSZIELE	12
4.1 Bevölkerung	12
4.2 Wohnen	13
4.3 Wirtschaft	14
4.4 soziale Infrastruktur	15
4.5 Verkehr	16
4.6 Umwelt	16
4.7 Tourismus	18
5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	20
6. FLÄCHENBILANZ	28
7. HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGSEBENEN	29
8. RECHTSGRUNDLAGEN	33
9. VERFAHREN	34
10. UMWELTBERICHT als selbstständiger Teil der Begründung	



1. Einführung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein strategisches Dokument der Kommune und eine klare Willensbekundung, ihre Siedlungs- und Nutzungsentwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zu gestalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan den ersten Schritt als vorbereitende Bauleitplanung dar, worauf sich spätere Bebauungspläne als verbindliche Planungen aufbauen.

Die festgelegten Entwicklungsziele 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.

Für die Gemeinde Ummanz liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2006 vor.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, weil die wirksamen Ausweisungen des FNP in den besagten Änderungsbereichen einer beachtenswerten touristischen Aufwertung und Belebung des Gemeindegebietes entgegensteht.

Im Bewusstsein, dass nur ein intakter Natur- und Landschaftsraum eine gute Grundlage für den Erholungstourismus in der Gemeinde Ummanz sein kann, sollen bestehende Siedlungsstrukturen angemessen entwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächennutzungsplanänderung genutzt werden, um dem Entwicklungs-, Ergänzungs- und Erneuerungsbedarf an Wohnnutzungen entsprechend, die ausgewiesenen Wohnbauflächen an die demographische Entwicklung im Gemeindegebiet anzupassen.

Vormals geplante touristische Großprojekte in den Ortslagen Groß Kubitz und Klein Kubitz wurden nicht zur Umsetzung geführt. In absehbarer Zukunft werden hier keine investiven Maßnahmen durchgeführt. Um unbeabsichtigten Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, sollen die Darstellungen an die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung angepasst werden.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz in Ihrer Sitzung am 18.09.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Am 07.12.2009 erfolgte die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung.



2. Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst **13 Änderungsbereiche** mit einer Gesamtfläche von etwa **39,2 ha**.

Zur besseren Übersichtlichkeit erfolgen die Darstellungen in der Planzeichnung auf der Grundlage des wirksamen Plans überwiegend im Maßstab 1:5.000. Die verbleibenden ca. 4.143,8 ha des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz unterliegen keinen Planänderungen.

Änderungsbereich 1

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha auf dem Betriebsgelände eines Erlebnisbauerhofes. Der Varbelvitzer Bodden befindet sich ausgehend vom baulichen Bestand etwa 120 m nordöstlich des Bauernhofes.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße RÜG 9 im Süden des Plangebietes über einen vorhandenen Wirtschaftsweg. Westlich grenzt der landwirtschaftliche Produktionsstandort für Enten, Gänse und Hühner unmittelbar an den Änderungsbereich.

Innerhalb des Änderungsbereiches entwickelt sich im Rahmen der Diversifizierung der Landwirtschaft neben der Vermarktung von Geflügelspezialitäten zunehmend die touristische Nutzung.

Im Hofladen können Besucher die Geflügelspezialitäten direkt im Hof-Cafe bei selbst gemachten Bratkartoffeln genießen und im Frühjahr nebenbei den Kückenschlupf in der Schaubrüterei beobachten.

Eine begrenzte Anzahl von Ferienwohnungen, ein Spielplatz, eine Traktorstrecke, ein Kinderreitplatz und weitere Highlights werden durch Touristen hervorragend angenommen.

Hoffeste und andere touristische Events sind mittlerweile zu einem Höhepunkt in der Vor- und Nachsaison auf Rügen geworden und ziehen jährlich mehrere tausend Besucher an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung am 03.06.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ beschlossen. Damit sollen angemessene und umweltverträgliche Erweiterungen des touristischen Angebotes planungsrechtlich abgesichert werden.



Änderungsbereich 2

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Auch der 2. Änderungsbereich betrifft das Betriebsgelände eines Erlebnisbauerhofes. Das Unternehmen bewirtschaftet etwa 414 ha Ackerflächen im Gemeindegebiet. Rund 20 Tierplätze für Schweine ergänzen das landwirtschaftliche Spektrum. Das Fleisch wird direkt vermarktet.

Die vorhandene Erlebnisscheune, der Hofladen, Tierschauen und die berühmte Dumper-Fahrstrecke eröffnen den Betreibern auch eine touristische Vermarktung ihres Standortes.

Das ca. 2,2 ha große Gelände wird zunehmend durch Ferienwohnungsgäste genutzt.

Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg.

Änderungsbereich 3

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der 3. Änderungsbereich berührt das Landhotel Kiebitzort mit Restaurant, 15 kleinen Sommerhäusern, die als Ferienwohnungen genutzt werden, Lager- und Werkstattgebäuden sowie eine verfallene Hofstelle nordwestlich des Landhotels auf einer Gesamtfläche von etwa 1,7 ha.

Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg.

Änderungsbereiche 4 und 5

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Die Hofstellen wurden als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach historischem Vorbild errichtet. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg erschließt die jeweils 0,5 ha umfassenden Plangebiete.

Die beiden Drei-Seiten-Höfe bestehen aus jeweils drei Hauptgebäuden:

Der Stall dominiert das Erscheinungsbild. Zwei kleinere Gebäude werden derzeit als Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung, Büro und Waschküche bzw. zur Ferienwohnungsvermietung mit insgesamt 12 Gästebetten genutzt.

In dem Bewusstsein strenger Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete (SPA 28 und LSG Westrügen) soll der Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestands planungsrechtlich ermöglicht werden.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat in ihrer Sitzung am 25.10.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Ferienhausgebiet Heil“ beschlossen.

Änderungsbereich 6

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der Haflinger - Hof südwestlich der Ortslage Haide bietet Familien und Jugendgruppen eine kostengünstige Unterkunft. Umliegende Grünflächen werden für unterschiedlichste Freizeitangebote genutzt.

Die Erschließung des rund 0,69 ha umfassenden Änderungsbereiches erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg.

Änderungsbereich 7

wirksame Gebietsausweisung: *Sondergebiet Ferienhausgebiet und Sonstiges Sondergebiet Hotel*

Das Betriebsgelände einer derzeit ungenutzten und brachliegenden landwirtschaftliche Produktionsanlage im Bereich der Ortslage Groß Kubitz bestehend aus Stallanlagen und Lagerflächen sollte vor Jahren auf einer Gesamtfläche von rund 6,2 ha als Hotel- und Ferienhauskomplex ausgebaut werden.

Aktuell liegen der Gemeinde keine konkreten Investitionsabsichten vor.

Änderungsbereich 8

wirksame Gebietsausweisung: *Sondergebiet Sport*

Ein klassischer Massentierhaltungsbetrieb mit großen Stallgebäuden, Fahrhilfen, Hochsilos, Nebengebäuden und erschließenden Verkehrsflächen wird im Norden und Osten durch intensiv genutzte Ackerflächen eingefasst.

Geplant war hier die Errichtung eines Reit- und Freizeitparks mit einer Flächeninanspruchnahme von etwa 17,5 ha. Heute bestehen diese Entwicklungsabsichten nicht mehr.



Änderungsbereich 9

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der etwa 450 m südlich des Ortsteils Neu Mursewiek gelegene Änderungsbereich 9 umfasst auf einer Gesamtfläche von etwa 2,74 ha überwiegend bestehende Siedlungsstrukturen sowie zu einem geringen Teil landwirtschaftliche Nutzflächen.

Über die Kreisstraße RÜG 9 ist dieser bewohnte Ortsteil (Alt Mursewiek) unmittelbar erreichbar. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg erschließt darüber hinaus die einzelnen Anliegergrundstücke.

Änderungsbereich 10

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der rund 0,75 ha große Änderungsbereich nordwestlich der Ortslage Neu Mursewiek ist räumlich bereits mit einer Baumreihe von den sich im Westen anschließenden Ackerflächen abgegrenzt. Geprägt durch siedlungstypische Flächeninanspruchnahme erfolgt eine Nutzung als Kleingarten, Grünland und Lagerfläche.

Über die sich im Osten und Süden anschließenden Wohnnutzungen erfolgt eine erhebliche Vorprägung des Plangebietes. Die Erschließung kann aus Richtung Süden über eine bestehende Anliegerstraße erfolgen.

Zum *Focker Strom* im Norden wird unter Berücksichtigung der Raumkanten vorhandener Wohnnutzungen ein ausreichend großer Abstand gewahrt.

Änderungsbereich 11

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der Änderungsbereich 11 betrifft auf einer Fläche von 0,39 ha eine vorhandene Badestelle am Kubitzer Bodden südlich des Ortsteils Waase.

Im wirksamen Flächennutzungsplan, Planausschnitt F, ist der Verlauf der Nationalparkgrenze nicht korrekt dargestellt. Die Nationalparkgrenze verläuft in diesem Bereich entlang der Gemeindestraße „Am Focker Strom“, auch der Brückenbereich gehört zum Nationalpark. Eine entsprechende Korrektur in den Planunterlagen der 1. Änderung ist durch die Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches kaum möglich. Hier wird auf die Fortschreibung des FNP verwiesen.



Änderungsbereich 12

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Der Änderungsbereich 12 umfasst eine Grünfläche von 0,37 ha inmitten von kleineren Bungalow-Grundstücken südlich des Zeltplatzes Suhrendorf. Die Nutzung als Badestelle prägt den unmittelbaren Uferbereich des angrenzenden Boddens.

Änderungsbereich 13

wirksame Gebietsausweisung: *Fläche für die Landwirtschaft*

Die bestehenden Boddendeiche Lieschow I und Lieschow II dienen auf einer Länge von etwa 4.450 m als Küstenschutzbauwerke. Über bestehende Wirtschaftswege der Gemeinde ist eine Anbindung an das regionale Radwegenetz gewährleistet.

3. Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist hier das LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM Mecklenburg-Vorpommern zu nennen. Zudem legt das REGIONALE RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP 2010) die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Es 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; Gingst ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion steht die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen im Vordergrund.



Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind zu dem **zwei wesentliche Leitlinien** 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 Wellnesstourismus 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.“¹

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz wieder, denn neben der nachhaltigen touristischen Entwicklung bestehender Standorte sollen unbeplante Freiräume dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert werden.

Der größte Teil der Insel Rügen und damit auch das Gebiet der Gemeinde Ummanz sind als Tourismusedwicklungsräume ausgewiesen.

Die Tourismusedwicklungsräume 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 2010]

¹ RREP Vorpommern 2010, Leitlinien Nr. 7 und 8



Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen [G 3.1.3 (6) RREP VP 2010].

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 2010].

Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Einrichtungen für die Umweltbildung sollen vor allem in den Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und „Jasmund“, im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ sowie in den Naturparks „Usedom“ und „Am Stettiner Haff“ entstehen [G 5.2 (3) RREP VP 2010].

Besondere Anforderungen ergeben sich aus dem Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz.

Zwar sind die Änderungsbereiche nicht den Vorranggebieten Küstenschutz zuzuordnen, denn Vorranggebiete Küstenschutz umfassen ausschließlich die nach § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern festgelegten Gebiete im Küstensaum der Planungsregion, die unmittelbar dem Küstenschutz und der Abwehr von Sturmfluten dienen.

Dennoch erfolgte für nahezu alle Änderungsbereiche die Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz insbesondere aus Gründen der Vorsorge.

„Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.“



Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.“²

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen [G 5.3 (2) RREP VP 2010].

Überflutungsgefährdete Siedlungen sollen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden. Dazu sollen auch Strategien erarbeitet werden, mit denen das Schadenspotential für alle in überflutungsgefährdeten Gebieten lebenden Menschen langfristig verringert werden kann [G 5.3 (4) RREP VP 2010].

Wo Küstenschutzmaßnahmen zur Sicherung der im Zusammenhang bebauten Gebiete nicht erforderlich sind, sollte die natürliche Gewässer- und Küstendynamik unter Beachtung der kommunalen Entwicklungsbelange nach Möglichkeit zugelassen werden [G 5.3 (6) RREP VP 2010].

Den Belangen des Küstenschutzes kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur bedingt Rechnung getragen werden. Für abschließende Regelungsmöglichkeiten wird auf die nachfolgenden verbindlichen Planungsebenen verwiesen.

² RREP Vorpommern 2010, Begründung zum Punkt 5.3



4. Gemeindliche Entwicklungsziele

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz ist die Förderung langfristiger Strategien der Tourismuswirtschaft. Dabei spielt der Schutz natürlicher Ressourcen und der Erhalt der Eigenart des Gemeindegebietes eine tragende Rolle.

Die saisonale Abhängigkeit der Wirtschaft in der Gemeinde Ummanz muss durch die Schaffung von touristischen Angeboten außerhalb der Hauptsaison abgedeckt werden.

Dabei steht die Vermarktung regionaler Produkte und Konzepte im Vordergrund. Touristische Großprojekte auf der grünen Wiese sind entsprechend nicht mit den gemeindlichen Entwicklungszielen vereinbar.

Über die touristischen Entwicklungsabsichten hinaus muss der Entwicklungs-, Ergänzungs- und Erneuerungsbedarf an Wohnbauflächen regelmäßig den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

4.1 Bevölkerung

Für die Jahre bis 1990 waren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Ummanz rückläufig. Seit dem Jahr 1995 ist in der Gemeinde jedoch ein Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Im Jahr 2004 erreichte die Gemeinde mit 731 Einwohnern den bisher höchsten Bevölkerungsstand. Trotz einer geringen Rückläufigkeit hatte die Gemeinde 2008 mit 658 Einwohnern immer noch einen Bevölkerungszuwachs von 16 % gegenüber 1995.

Gemäß Tabelle 5 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (Stand 02.Juli 2009) ist bis zum Jahr 2020 mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 9 % im Landkreis Rügen zu rechnen. Für die Gemeinde Ummanz würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 600 EW bedeuten.

Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden. Die Schaffung von zeitgemäßen Lebens- und Arbeitsbedingungen wird im Vernehmen mit der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes zu einer Stabilisierung der demographischen Entwicklung führen.



4.2 Wohnen

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen.

Auf der Grundlage der raumordnerischen Plansätze zur Dorfentwicklung gemäß RREP VP 2010 wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt und bewertet.

Der künftige Wohnungsbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, den zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab.

Wie in Kapitel 3.1 „Bevölkerung“ dargestellt, ist in den Jahren bis 2020 ein Rückgang der Bevölkerung auf ca. 600 EW zu erwarten. Dies würde unter der Beibehaltung der gegenwärtigen Wohnungsbelegungsdichte von 1,69 Personen / Wohneinheit (Stand 2007) einen Überschuss von ca. 36 Wohneinheiten im Jahr 2020 ergeben (= **Entwicklungsbedarf**).

In der Vergangenheit hat sich unabhängig von den sonstigen Entwicklungen eindeutig der Trend zu einer immer geringeren Wohnungsdichtebelegung gezeigt. Während im Jahr 2000 durchschnittlich 2,15 Personen in einer Wohneinheit lebten, betrug der Durchschnitt im Jahr 2007 1,69 EW/WE. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singles, kinderlose Paare) und auf den steigende Anteil von Haushalten mit Personen über 65 Jahren zurückzuführen („Witwenhaushalte“), da Senioren oft auch nach dem Tod des Partners in der angestammten Wohnung verbleiben. Dieser gesellschaftliche Trend hält an, wenngleich er auch an Dynamik verliert. Es ist demnach auch für die kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang um 0,2 Punkte der Wohnungsdichtebelegung zu rechnen. Für das Jahr 2020 ergibt sich für die Gemeinde Ummanz demnach ein örtlicher Wohneinheitenbedarf von 12 Wohneinheiten (= **Ergänzungsbedarf**).

Im Zuge der Ermittlung des Wohnungsbedarfes wird regelmäßig festgestellt, welcher Anteil von Altbauwohnungen aus bautechnischen Gründen nicht mehr an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Entsprechend der vorliegenden Statistik aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz ist ein Viertel des Gebäudebestandes der Gemeinde Ummanz älter als 50 Jahre. Es wird demnach von einem Erneuerungsbedarf von 10 % (39 WE) bis zum Jahr 2020 ausgegangen(= **Erneuerungsbedarf**).



Tabelle 1: Modell zur Berechnung des Wohneinheitenbedarfes

Wohnungsbedarf	Prognostizierte Bedarfe
Entwicklungsbedarf	- 36 WE
+	
Ergänzungsbedarf	+ 12 WE
+	
Erneuerungsbedarf	+ 39 WE
=	=
Zuwachsbedarf	15 WE

Der entsprechende Wohnbauflächenbedarf ist entscheidend von der vorhandenen Siedlungsdichte und Siedlungsform abhängig. Den örtlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet entsprechend ist von einem hohen Anteil an verhältnismäßig großzügigen Wohnbauten zumeist als Einfamilienhäuser auszugehen. Bei Zugrundelegung von 800 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus ergibt sich demnach ein Wohnbauflächenbedarf von 1,2 ha bei einem Zuwachsbedarf 15 WE.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann die Gemeinde Ummanz dem errechneten Bedarf zur Eigenentwicklung weiter gerecht werden.

4.3 Wirtschaft

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

Gemäß dem RREP VP 2010 soll in der Gemeinde Ummanz die Landwirtschaft als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und weiter entwickelt werden. Ziel ist es, eine wettbewerbsfähig strukturierte Landwirtschaft zu entwickeln, die mit einer umweltverträglichen, standort- und fachgerechten Landbewirtschaftung die Voraussetzungen für die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, der Sicherung des Wasserhaushaltes, einer strukturierten Feldflur und einen intakten Naturhaushalt schafft.



Auf Basis einer funktionierenden Landwirtschaft sollen gesunde Lebensmittel erzeugt, die Kulturlandschaft erhalten und der Fremdenverkehr weiterentwickelt werden.

Die Verknüpfung von Landwirtschaft und Tourismus ist in der Gemeinde Ummanz nicht auf die Pflege und Bewahrung der Kulturlandschaft begrenzt. Die Landwirtschaftsbetriebe der Gemeinde schaffen sich mit einem eigenen Tourismusangebot eine weitere und notwendige Einnahmequelle. Wenn betriebliches Wachstum in der Landwirtschaft auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit und des Preisverfalls landwirtschaftlicher Produkte nicht mehr möglich oder nicht mehr sinnvoll ist, bietet sich der Tourismus als Einnahmequelle an, um das stagnierende oder gar schrumpfende landwirtschaftliche Einkommen zum Zwecke der Existenzsicherung zu verbessern.

Eine Verbindung beider Wirtschaftszweige begünstigt eine konfliktfreie Entwicklung des Fremdenverkehrs in der ländlich geprägten Gemeinde Ummanz, da die Sensibilität des Landwirts gegenüber den Anforderungen des Erholungstourismus (Lärm, Geruch) gesteigert wird.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der tatsächliche Flächenentzug an landwirtschaftlicher Produktionsfläche auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

4.4 Soziale Infrastruktur

Durch stetig ansteigende Besucher- und Gästezahlen in der Gemeinde Ummanz nimmt auch der Badebetrieb an der Boddenküste zu. Bisher gibt es keine offiziellen Badestellen im Gemeindegebiet. Badegäste und Einwohner nutzen gegenwärtig eine Vielzahl „wilder“ Badestellen, die weder standörtlich erfasst noch unter der Beachtung des Hochwasser- und Naturschutzes ausgewählt wurden.

Gegenstand der vorliegenden gemeindlichen Entwicklungsabsichten ist die Schaffung von öffentlichen Badestellen zur Steuerung und Begrenzung des Badebetriebes allgemein. Beabsichtigt wird damit die Sicherung geschützter und schützenswerter Uferbiotope sowie der Anlagen des Küstenschutzes.

Die geplanten Badestellen sollen durch eine gesicherte Erschließung und Abfallbeseitigung den Urlaubern und Naherholungssuchenden gleichermaßen dienen.



4.5 Verkehr

Die Gemeinde Ummanz ist durch regionale und überregionale Radwege an das Kreisradwegenetz und das Radwegenetz Deutschland angebunden. Ein weiterer bedarfsgerechter Ausbau soll zu einer Steigerung der Attraktivität des Gesamtnetzes beitragen. Vor allem „in Orientierung am Nationalen Radverkehrsplan 2002 - 2012 sollen die Rahmenbedingungen für den Radverkehr konsequent weiterentwickelt und optimiert werden.“³

Der Änderungsbereich 1 und 9 berühren die Belange des überörtlichen Verkehrs (hier Kreisstraße RÜG 9). Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden zwar keine verbindlichen Festsetzungen getroffen. Dennoch muss im Rahmen gemeindlicher Planungen abgesichert werden, dass die Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V erfüllt werden.

Die Änderungsbereiche 1 und 9 befinden sich wegerechtlich an der freien Strecke der Kreisstraße RÜG 9. Somit wird für das eventuelle Anlegen von neuen Zufahrten an die Kreisstraße im Rahmen nachfolgender verbindlicher Planungen die Genehmigung des Straßenbaulastträgers auf Sondernutzung erforderlich.

An der Kreisstraße wird ab dem Jahr 2009 bis ins Jahr 2011 von der Straßenbrücke bis nach Gingst ein straßenbegleitender Geh- und Radweg angelegt. Er ist 2,50 m breit aus Asphalt und mit einem 3,50 breiten Pflanzstreifen versehen. Dieser Sachverhalt wurde bei der Gebietsausweisung des 1. Änderungsbereiches durch die Wahrung eines ausreichend großen Abstands berücksichtigt.

4.6 Umwelt

Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft sind eine wichtige Lebensgrundlage der Bevölkerung und ihre Vielfalt stellt die Voraussetzung der wirtschaftlichen Entwicklung im Gemeindegebiet dar.

Entsprechend sind die Belange der Umwelt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 und 6 ist es möglich, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**).

³ RREP Vorpommern



Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Allgemein ist die Vereinbarkeit mit den Schutzansprüchen bestehender nationaler und europäischer Schutzgebiete sowie den Vorgaben des Küstenschutzes zu prüfen.

Gemäß § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V) dürfen an **Küstengewässern** bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 150 Metern land- und seeeinwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Im Rahmen verbindlicher Planungen kann bei einer unvermeidbaren Unterschreitung des o.g. Abstands die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V geprüft werden, sofern die hier genannten Zulassungsvoraussetzungen erfüllt werden.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Belange des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“, des Landschaftsschutzgebietes „Westrügen“, des FFH-Gebietes (DE 1544-302) „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“, und des europäischen Vogelschutzgebietes (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ gewahrt werden.



4.7 Tourismus

Der Tourismus im Landkreis Rügen weist seit dem Jahr 2000 eine Steigerung der Besucherzahlen um mindestens 10 % und eine Verbesserung der Bettenauslastung um 3 % auf.

Während in der Gemeinde Ummanz in der Landwirtschaft durch Umstrukturierungsprozesse stetig Arbeitsplätze verloren gingen, ist auf dem Tourismussektor ein positiver Trend zu verzeichnen. Mit der Entwicklung einer vielseitig strukturierten und raumverträglich dimensionierten Tourismuswirtschaft nimmt die Gemeinde Ummanz an dieser Entwicklung teil.

Als Teil des Tourismusentwicklungsraumes in der Planungsregion Vorpommern ist die Gemeinde stetig bemüht, ihre touristischen Angebote zu erweitern. Ziel ist es, durch die Etablierung der privaten Fremdenverkehrsbetriebe in der Gemeinde direkte steuerliche Einnahmen zu erzielen, um so die Gemeinde insgesamt zu beleben.

Der Tourismusschwerpunkt in der Gemeinde liegt im Bereich des Erholungs- und Landurlaubes. Die natürliche Attraktivität der Rügener Kulturlandschaft spielt hier eine besondere Rolle. Mit der Ausnutzung touristischer Angebotsnischen wird für die Urlauber ein besonderer Aufenthaltsanreiz geschaffen.

Es wird in der Gemeinde die Strategie verfolgt, den Tourismus in die Landwirtschaft einzubinden um sich so von den konkurrierenden Badeorten auf der Insel Rügen abzusetzen und zu profilieren. Die Tourismusformen Urlaub auf dem Lande, Urlaub auf dem Bauernhof oder auch Urlaub beim Fischer sollen gezielt dazu beitragen, ausgewogene Angebotsstrukturen im Tourismussektor zu schaffen und so auch für Tages- und Wochenendtouristen eine Alternative zu bieten.

Gemäß dem RREP VP 2010 sind vor allem witterungsunabhängige Tourismusangebote zu schaffen, die auch zur Saisonverlängerung beitragen. Vor allem der Urlaub auf dem Bauernhof kommt dieser Forderung nach und bietet auch bei schlechtem Wetter mit Verkaufsscheune, Restaurant/ Gaststätte, Streichelzoo und dem Umgang mit Tieren eine gute Möglichkeit, abseits der Strände seinen Urlaub zu verbringen.

Um auch weiterhin, vor allem unter dem Aspekt des Alternativangebotes, konkurrenzfähige Tourismusangebote vorzuhalten ist es notwendig, bestehende Anlage zu erweitern bzw. neu Angebote zu entwickeln. Die Landwirtschaftsbetriebe geraten jedoch bei der Ausweitung ihres touristischen Angebotes derzeit an baurechtliche Grenzen.



Als landwirtschaftlicher Betrieb nach § 201 BauGB sind sie in der Lage, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch touristische Bauvorhaben an Standorten im Außenbereich zu errichten, insofern sie dem Betrieb selber dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Desweiteren profitiert die Gemeinde von der Anbindung an das regionale und überregionale Wander- und Radwegenetz. Nicht nur Touristen auch Naherholer und Einwohner nutzen die gut ausgebauten Radwege. Um die Attraktivität dieser Wege weiter zu erhöhen, ist die Erweiterung eines Radweges auf der Halbinsel Lieschow zwingend erforderlich, um eine naturverträgliche Erlebbarkeit der artenreiche Tier- und Pflanzenwelt dieses Küstenabschnittes zu ermöglichen.

Wie fast überall auf der Insel Rügen ist auch in der Gemeinde Ummanz der wasserbezogene Tourismus ein Teil des Fremdenverkehrsangebotes. Allerdings ist dieser Tourismussektor bisher nur unzureichend etabliert. Mit der Schaffung von bis 100 neuen Liegeplätzen und der Errichtung neuer Sozialgebäude und Erschließungsmaßnahmen im Bereich des vorhandenen Hafens in Waase soll nicht nur eine bestehende Lücke im Liegeplatznetz geschlossen werden, zugleich wird so die Attraktivität dieses Küstenabschnittes für den Segelsport und Wassertourismus erhöht. Diese Entwicklungsabsicht ist aufgrund des Zeichnungsmaßstabes nicht darstellbar.



5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Inhalt der geplanten Änderungen, die damit in Verbindung stehenden Regelungsabsichten sowie die zugehörigen abwägungserheblichen Belange in den jeweiligen Änderungsbereichen werden nachfolgend erläutert:

Änderungsbereich 1 (Mursewiek)

Regelungsabsicht der Gemeinde ist es, mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „touristischer Erlebnisbauernhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ zu schaffen.

Ziel ist es, die Anzahl der Ferienwohnungen weiter zu erhöhen und deren Qualität und Attraktivität durch die Errichtung eines Wellnessbereiches, einer Reithalle und weiteren Freizeitangeboten zu steigern. Durch die geplante Festscheune soll die gastronomische Versorgung auch größerer Besuchergruppen ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des 150 m umfassenden Küstenschutzstreifens (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) Die Errichtung von bauliche Anlagen in diesem Bereich ist als Ausnahme zulässig, sofern die Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V erfüllt werden.

Darüber hinaus grenzt die betroffene Fläche unmittelbar an das Gebiet des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Zwangsläufig muss die Planung so ausgerichtet werden, dass zusätzliche betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung auf ein Minimum reduziert werden.

Natürlich sind solche Vorgaben auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur bedingt umsetzbar. Hier wird auf die verbindlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan verwiesen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzzwecks im Nationalpark wurde im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung des FNP der Abstand des Sonderbaugebietes zum Schutzgebiet, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Gewässerschutzstreifens, wesentlich vergrößert werden.



Erforderliche Festsetzungen:

Für das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauerhof" (SO tEB) innerhalb des Änderungsbereiches 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:

gastronomische Einrichtungen, Ferienwohnungen, Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Reiterhöfe, Anlagen und Einrichtungen des Reitsports sowie anderer sportlicher Freizeitaktivitäten, pädagogische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen sowie Fest- und Veranstaltungseinrichtungen

Änderungsbereich 2 (Lieschow)

In Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet „touristischer Erlebnisbauernhof“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Zielsetzung ist es auch hier, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Entwicklung des Landwirtschaftshofes zu schaffen. Gegenwärtig ist das touristische Angebot vor allem durch die Festscheune, die Trödelmarkthalle, die Dumper-Fahrstrecke, Streicheltiergehege und eine begrenzte Anzahl an Ferienwohnungen gekennzeichnet.

Die zukünftige Entwicklung sieht vor, das Übernachtungsangebot durch den Neubau von Ferienwohnungen und Pensionszimmern zu vergrößern und neue Freizeit- und Erholungsangebote zu etablieren. Mit der verstärkten Ausrichtung auf den Familien- sowie Kinder- und Jugendurlaub sollen vor allem naturpädagogische Angebote in den Vordergrund rücken. Hierzu sind „grüne“ Klassenzimmer im Freien, größeren Freigehege, Naturerlebnispfade und ein Ausbau des Heu- und Malwagenbereiches südlich des Betriebshofes geplant.

Die südliche Grenze des Änderungsbereiches 2 wird unter Berücksichtigung der vorgetragenen Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie in Anpassung an die bestehenden Nutzungsstrukturen auf die Ackergrenze zurück gesetzt. Darüber hinaus wird eine westlich gelegene Teilfläche (vorhandene Dumper-Fahrstrecke) in das Planungskonzept einbezogen.

Erforderliche Festsetzungen:

Für das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauerhof" (SO tEB) innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:

alle landwirtschaftlichen Nutzungen, Ferienwohnungen sowie Einrichtungen des Beherbergungswesens, Streicheltiergehege, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, Verkaufseinrichtungen, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Freizeitaktivitäten, Fest- und Veranstaltungseinrichtungen



Änderungsbereich 3 (Lieschow Kiebitzort)

Für den Änderungsbereich 3 wird ein sonstiges Sondergebiet Tourismus gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Sicherung des erreichten Stands der Bebauung mit dem Landhotel Kiebitzort einschließlich der 15 bestehenden Sommer-Ferienhäuser.

Geprüft wurde auch eine Gebietsausweisung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Weil aber zum Hotelbetrieb auch eine Ergänzung des Freizeitangebotes beabsichtigt wird, wurde dieser Planungsansatz mit dem Verweis auf das Entwicklungsgebot nach § 214 Absatz 2 BauGB verworfen.

Im Sinne einer sanften Erschließung bestehender touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen die Voraussetzungen für angemessene Erweiterungsoptionen am Standort geschaffen werden.

Geplant ist die Errichtung neuer Ferienwohnungen als auch den Ausbau des touristischen Freizeitangebotes. Für die Ferienwohnungen soll z.T. alte Bausubstanz (Scheune, Bauernhaus) denkmalgerecht saniert und neu genutzt werden.

In Abwägung bestehender Entwicklungsabsichten und der Verpflichtung zum schonenden Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche als wirtschaftliche Komponente wurde der Änderungsbereich im Süden bis an den bestehenden Wirtschaftsweg eingezogen.

Auch im Norden wurde eine Reduzierung des sonstigen Sondergebietes vorgenommen. Die neue Grenze orientiert sich an vorhandenen Raumkanten des Bauerngehöftes im Osten der Ferienhausanlage.

Erforderliche Festsetzungen:

Für das sonstige Sondergebiet "Tourismus" (SO TOUR) innerhalb des Änderungsbereiches 3 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:

Ferienhäuser, Einrichtungen des Beherbergungswesens, gastronomische Einrichtungen, Wellnesseinrichtungen, Anlagen und Einrichtungen des Fahrrad- und Wandertourismus

Änderungsbereiche 4 und 5 (Lieschowhof 26A und 26B)

Für die Änderungsbereiche 4 und 5 bestehen konkrete Absichten zur Umnutzung des baulichen Bestands. In diesem Zusammenhang liegt der Gemeinde ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vor.



Derzeit bestehen auf den Höfen jeweils drei Hauptgebäude. Diese sollen nach Angaben des Vorhabenträgers in ihrem baulichen Bestand vollständig dem Ferienhausbetrieb zugeführt werden. Die Errichtung von neuen Gebäuden ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften unter Anerkennung der strengen Restriktionen der umliegenden Schutzgebiete gerecht zu werden.

Die Gemeinde Ummanz entwickelt diesen Standort unter der Maßgabe, dass nicht vorgeprägte Bereiche des Gemeindegebietes einen deutlich erhöhten Empfindlichkeitsgrad aufweisen, wenn man die Anforderungen des Landschaftsschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes als öffentlichen Belang berücksichtigen muss.

Mit der Überplanung der eigentlichen Hofstellen kann eine Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Entstehen einer Splittersiedlung im Vernehen mit der Inanspruchnahme von Schutzgebieten (LSG) ist somit nicht zu befürchten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Änderungsbereiche 4 und 5 diesen neuen Zielstellungen entsprechend auf ein verträgliches Minimum reduziert.

Da die Umnutzungsabsichten sich ausschließlich auf die in § 10 Abs. 4 BauNVO definierten Nutzungen eines Ferienhausgebietes bewegen, wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Schutzansprüchen des europäischen Vogelschutzgebietes (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung als Anhang zum Umweltbericht. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere mit den Änderungsbereichen 4 und 5 keine relevanten Wirkungen auf die Erhaltungsziele oder die Zielarten des Vogelschutzgebietes erzeugt.

Änderungsbereich 6 (Haide)

Die derzeitige Bettenkapazität des Haflinger Hofes und die vorrangige Belegung mit Kindern und Jugendliche reicht über das Jahr gesehen nicht aus, um den Pensionsbetrieb wirtschaftlich zu führen. Um eine kontinuierliche Belegung der Betten nicht nur saisonal von Mai bis September zu gewährleisten, soll der Standard der Gebäude erhöht werden.

Speziell Familien und Senioren sollen hierdurch ganzjährig als weitere Zielgruppe für einen Urlaub auf der Insel Ummanz gewonnen werden.



Vorgesehen sind der Aus- bzw. Umbau der beiden bestehenden Gebäude sowie der Bau von bis zu 4 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von maximal 60 m² und einem ausbaufähigen Dachgeschoss für 6-8 Personen im Sondergebiet Tourismus und mittelfristig der Bau von ca. 5 Ferienhäusern im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“.

Geplant ist die Ausweisung als Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) und als sonstiges Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO). Städtebaulich soll die jetzige verbliebene landwirtschaftliche Splitterfläche zwischen der Bebauung Haflinger Hof und vorhandener Straße geschlossen werden.

Erforderliche Festsetzungen:

Für das sonstige Sondergebiet "Tourismus" (SO TOUR) innerhalb des Änderungsbereiches 6 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:

Ferienhäuser, Anlagen und Einrichtungen des Fahrrad- und Wandertourismus.

Änderungsbereich 7 (Groß Kubitz)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz sind im Änderungsbereich 7 das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ (SO FW) gemäß § 10 Absatz 4 BauNVO und das sonstige Sondergebiet „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Der daraus entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr.01 „Kubitzer Wohnpark“ der Gemeinde Ummanz befindet sich im Aufhebungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, weil die damit in Verbindung stehenden Investitionsabsichten nicht zur Ausführung kommen werden.

Die Sondergebietsdarstellungen sind damit entbehrlich. Die resultierende Neuausweisung von Flächen für die Landwirtschaft kann den Entzug in anderen Änderungsbereichen zumindest teilweise kompensieren.

Änderungsbereich 8 (Klein Kubitz)

Geplant ist der Entfall des sonstigen Sondergebietes „Sport und Freizeit“ (SO SPORT) zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft.

Der daraus entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr.02 „Kubitzer Reit- und Freizeitpark“ der Gemeinde Ummanz befindet sich im Aufhebungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, weil die damit in Verbindung stehenden Investitionsabsichten nicht zur Ausführung kommen werden.

Die geplante Ausweisung entspricht der tatsächlichen Art der Nutzung.



Änderungsbereich 9 (Alt Mursewiek)

Der Änderungsbereich 9 wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung umfasst die Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche.

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird vorrangig der realen Flächennutzung im Änderungsbereich entsprochen. Die vorhandene Wohnbebauung wird in Ihrer Wertigkeit erhöht und in die gemeindliche Planung als Siedlungspunkt aufgenommen.

Zusätzlich soll durch die Wohnbauflächendarstellung die Siedlungsentwicklung in diesem Gemeindeteil planungsrechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Erstellung eines Bebauungsplanes können die straßenbegleitenden Flächen zwischen den Einzelgrundstücken standorttypisch entwickelt werden.

Die W- Fläche wurde nordseitig entlang der Straße auf eine einzeilige Bebauungstiefe reduziert.

Die Regelungen zur konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten (zum Zwecke des Dauerwohnens) innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbereich 10 (Neu Mursewiek)

Im Änderungsbereich 10 erfolgt die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnbauflächendarstellung.

Entsprechend dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf aus Kapitel 3.2.1 dieser Unterlage und unter der Annahme der genannten Grundstücksgrößen können auf dieser Fläche etwa 8 WE entstehen und der zukünftige Bedarf der Gemeinde bereits zur Hälfte gedeckt werden.

Da die dargestellten Wohnbauflächen im Änderungsbereich bereits zu 2/3 durch die vorhanden, bebauten Grundstücke belegt sind, steht nur ein untergeordneter Teil im Umfang von etwa 1,0 ha als neue Wohnbaufläche zur Verfügung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist deutlich darzustellen, dass mit der ausgewiesenen Wohnbaufläche das Dauerwohnen gesichert werden soll und Ferienwohnungen unzulässig sind.



Änderungsbereich 11 (Badestelle Waase)

Der Standort wird bereits durch Anwohner und Urlaubsgäste als Badestelle genutzt und stellt eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes der Ortslage Waase dar.

Geplant ist die Änderung der Darstellung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle“. Die Grünfläche ist über Gemeindestraße „Am Focker Strom“ sehr gut erschlossen. Die Nationalparkgrenze verläuft in diesem Bereich im Norden des Änderungsbereiches.

Mit der Lage innerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft besteht gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 10 Nationalpark-VO ein Bauverbot auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist durch die Gemeinde im Änderungsbereich nicht vorgesehen. Die Pflege und Reinhaltung der Badestelle wird jedoch sicher gestellt.

Die angrenzende Wasserfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und unterliegt somit nicht der Regelungsabsicht der Gemeinde Ummanz.

Änderungsbereich 12 (Badestelle Suhrendorf)

Mit Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle“ ist durch die Gemeinde beabsichtigt, eine bestehende Badestelle in Suhrendorf auf der Insel Ummanz planungsrechtlich zu sichern.

Die bestehende Badestelle im Bereich des nördlich angrenzenden Campingplatzes Suhrendorf wird vorrangig durch die Campingplatzbesucher genutzt. Zur Steuerung des öffentlichen Badebetriebs wurde ein Bereich ausgewählt, der bereits touristisch vorgeprägt und erschlossen ist. Aus Sicht des Natur- und Küstenschutzes erscheint die geplante Nutzung unbedenklich.

Mit der Einrichtung der Badestelle ist das Betreten und Überqueren des Deiches durch die Besucher zu befürchten. Aufgrund der nur geringen räumlichen Platzverhältnisse zwischen Deich und Boddenufer ist damit zu rechnen, dass der Deich illegal durch Betreten, Befahren, Ablagern von Gegenständen, Lagern von Personen, evtl. sogar Abgrabungen benutzt wird. Um dies zu verhindern werden von der Gemeinde ergänzende Maßnahmen erörtert und umgesetzt. Tiefer greifende Regelungsmöglichkeiten bietet die Ebene des Flächennutzungsplans nicht.



Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches ist mit Verweis auf das Bauverbot im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 10 Nationalpark-VO nicht erforderlich.

Die Pflege und Reinhaltung der Badestelle wird sicher gestellt.

Die angrenzende Wasserfläche unterliegt nicht den Regelungsabsichten der Gemeinde Ummanz.

Änderungsbereich 13 (Radweg Lieschow)

Es ist geplant, die Boddendeiche Lieschow I und Lieschow II als Radweg auszubauen und zu nutzen. Gemäß der Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund vom 30.09.2009 bestehen gegen den Radweg grundsätzlich keine Bedenken, sofern der Weg nach Maßgabe der Deichbehörde ausgebaut wird. Die Errichtung des Weges schließt eine Befestigung und die Möglichkeit der Befahrung zum Zwecke der Deichunterhaltung ein.

Der Radweg ist über ländliche Wege mit den Gemeinde- und Kreisstraßen verbunden. Die Anbindung an überörtliche Radwege ist somit auch gewährleistet.

Der Änderungsbereich 13 umfasst die Darstellung eines Radweges an der Südwestküste der Halbinsel Lieschow. Die Anbindung an das regionale Radwegenetzes stellt eine sinnvolle Erweiterung alternativer touristischer Angebote dar und folgt der regionalplanerischen Forderung nach der Etablierung und Entwicklung von notwendiger Infrastruktur in ökologisch vertretbarem und sinnvollem Maß. In diesem Zusammenhang bemüht sich die Gemeinde Ummanz um eine Ergänzung des Wegekonzeptes Rügen um diesen Radweg.



6. Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Änderung der Flächenbilanz.

Die Größe der Wohnbauflächen erhöht sich um **3,49 ha**.

Die geplanten Neuausweisung von Sondergebieten in den Änderungsbereichen 1 bis 6 in einem Umfang von **8,37 ha** wird mit der Rücknahme von Sondergebieten in den Änderungsbereichen 7 und 8 im Umfang von etwa **23,70 ha** ausgeglichen.

Die quantitative Änderung der Bauflächen und Freiflächen ist der unten stehenden Bilanztabelle zu entnehmen.

Geltungsbereich	Bestand des FNP 4.183,00 ha	Gepf. Veränderung (+/-)
1. Siedlungsraum		- 11,08 ha
Bruttobauflächen	57,83 ha	- 11,84 ha
Wohnbauflächen	20,62 ha	+ 3,49 ha
Gemischte Bauflächen	5,99 ha	
Gewerbliche Bauflächen	-	
Sonderbauflächen /-gebiete	31,22 ha	- 15,33 ha
Sonstige Flächen		+ 0,76 ha
Grünflächen		+ 0,76 ha
2. Freiraum	4.125 ha	+ 11,08 ha
Wald	ca.360 ha	
Landwirtschaft	ca.3.765 ha	+ 11,08 ha

Die Bilanzierungstabelle zeigt, dass sich die Bruttobauflächen/-gebiete zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft verringern.



7. Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

Hinweise zum Küstenschutz:

Im Sinne des Hochwasser- und Sturmflutschutzes wird auf folgende Gefährdungen und Besonderheiten im Gemeindegebiet hinweisen:

Im Küstengebiet der Insel Ummanz/ Lischow ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis:

Kubitzer Bodden: Klein Kubitz 2,65 m HN

Lieschow 2,45 m HN

Schaproder Bodden: Suhrendorf 2,45 m HN

Die Breite: Waase West 2,45 m HN

Wusse 2,45 m HN

Wittenberger Strom: Waase Ost 2,55 m HN

zu rechnen. Der östlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Hinweise zu Grund- und Oberflächenwasser

Erdaufschlüsse, bei denen Grundwasser erschlossen oder die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vermindert wird, sowie Grundwasserentnahmen sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kategorisch auszuschließen.

Grundsätzlich darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Die Einleitung von gesammelt abfließendem Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die Vorflut oder das Grundwasser bedarf der wasserbehördlichen Erlaubnis.

Hinweise zur Technischen Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).



Folgende Hinweise zu den einzelnen Änderungsbereichen werden hier nachrichtlich übernommen:

Änderungsbereich 1

Die Trinkwasserversorgung für den Änderungsbereich 1 erfolgt derzeit über eine private Wasserversorgungsanlage, bestehend aus zwei Brunnen.

Es ist geplant, die Schmutzwasserbehandlung mittels einer neu zu errichtende Pflanzenkläranlage gemäß DWA Arbeitsblatt A- 262 vorzunehmen. Die vorhandene Tropfkörperanlage mit einer Kapazität von 50 Einwohnerwerte (WE 46/KK/02/98 vom 10.10.1998 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 05.02.2001) dient der SW- Reinigung aus der vorhandenen Bebauung und kann nicht als Nachweis der gesicherten SW- Entsorgung herangezogen werden. Ein Antrag auf eine neue wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen. Alternativ ist die Anbindung an die öffentliche Kläranlage Mursewiek des ZWAR zu prüfen und auf Grund eines saisonal stark schwankenden Abwasseranfalls in Folge der Erhöhung der Anzahl von FeWo sowie der Erweiterung des gastronomischen und des Wellness-Bereiches, vorrangig zu betrachten.

Änderungsbereich 2

Die vorhandene vollbiologische Kleinkläranlage (Belebungsanlage) mit einer Kapazität von 50 Einwohnerwerte (WE 40/KK+RW/133/2005 vom 26.10.2005) dient der SW- Reinigung aus der vorhandenen Bebauung und kann nicht als Nachweis der gesicherten Schmutzwasserentsorgung herangezogen werden. Die Anlage ist nicht für die Erweiterung der Feriennutzung ausgelegt. Ein Antrag auf neue wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Änderungsbereich 3

Die vorhandene vollbiologische Kläranlage (Wirbel-Schwebebett-Biofilmtechnologie) mit einer Kapazität von 122 Einwohnerwerte (WE 40/KK+RW/01/2006 vom 07.06.2006) dient der Schmutzwasserreinigung aus dem vorhandenen Gasthofbetrieb und kann nicht als Nachweis der gesicherten Schmutzwasserentsorgung herangezogen werden. Die Anlage ist nicht für die Erweiterung der Feriennutzung ausgelegt.

Ein Antrag auf neue wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.



Änderungsbereiche 4 und 5

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls dezentral über zwei vollbiologischen Kleinkläranlagen WE 46/KK/48 bzw. 49/97 (je für 32 EW). Die Kapazität dieser Anlagen dürfte für die geplante Erweiterung nicht ausreichend sein.

Anträge auf neue wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 7 WHG sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Änderungsbereich 6

Die vorhandene vollbiologische Kleinkläranlage (Tauchkörperanlage) mit einer Kapazität von 40 Einwohnerwerte (WE 42/KK/63/98 vom 04.06.1998) dient der SW- Reinigung aus dem vorhandenen Gewerbebetrieb und kann nicht als Nachweis der gesicherten Schmutzwasserentsorgung herangezogen werden. Die Anlage ist nicht für die Erweiterung der Feriennutzung ausgelegt.

Der Antrag auf eine neue wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Änderungsbereich 9

Die Abwasserentsorgung der vorhandenen umliegenden Wohnbauflächen sowohl für Schmutz- als auch für Niederschlagswasser erfolgt momentan dezentral, überwiegend mit Ableitung in den vorhandenen Vorflutgraben, welcher als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist und dringend durch die Gemeinde Ummanz ausgebaut werden muss, um die bereits jetzt schon abzuleitenden und durch diese Planung noch zusätzlichen Einleitmengen aufnehmen zu können.

Das Sanierungsverfahren für die vorhandenen Grundstückskläranlagen ist bereits abgeschlossen. In der vorgegebenen Sanierungsfrist, sind vorhandene Kleinkläranlagen auf den allgemein anerkannten Stand der Technik zu bringen.

Für die geplante Bebauung sind neue vollbiologische Kleinkläranlagen zu planen und zu errichten. Dafür ist Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Änderungsbereich 10

Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Das Niederschlagswasser ist aufgrund ungenügender Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden in den Vorfluter abzuleiten und dafür ebenfalls die Erlaubnis der unteren Wasserbehörde einzuholen.



Hinweise zu Altlasten

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass nach dem Altlastenkataster des Landkreises Rügen für die von der 1. Änderung des FNP betroffenen Gebiete weder Altlasten noch altlastenverdächtige Flächen bekannt sind und folglich keine Darstellung im Planzeichnungsteil erforderlich ist.

Hinweise zu Denkmälern und Bodendenkmälern

Denkmale und Denkmalbereiche sind durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in vertiefenden Planungen ausdrücklich zu beachten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Die Darstellung in der Plankarte (siehe Änderungsbereich 1) erfolgte nachrichtlich.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].



8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004, (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378).
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung



9. Verfahren

Verfahrensvermerke

Die Aufführung der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde auf die zwingend erforderlichen Angaben begrenzt. „Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben vor, dass z.B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung oder Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden.“⁴

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.08.2009 bis zum 02.09.2009 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 11.08.2009 informiert worden.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 05.10.2009 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 01.09.2009 bis zum 01.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.09.2009 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.08.2009 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 09.10.2009 äußerten sich 30 Träger zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend überarbeitet.

⁴ MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Juni 2006



Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2009 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis zum 03.03.2010 während folgender Zeiten im Amt West-Rügen öffentlich nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Montags und mittwochs von 9.00 bis 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 14.01.2010 bis zum 04.03.2010 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Bis zum 03.03.2010 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Amtsverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.01.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand 26.11.2009 aufgefordert. Bis zum 02.03.2010 gingen 17 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Amtsverwaltung ein.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2010 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.



Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, Umweltbericht und der Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen hat in der Zeit vom 20.12.2010 bis zum 21.01.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 03.12.2010 bis zum 22.12.2010 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.12.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand 11.10.2009 aufgefordert. Bis zum 09.02.2011 gingen 15 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 04.04.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ummanz beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Bertrittsbeschluss

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31.08.2011 Geschäftszeichen: VIII b - 512.111 - 61042 (1. Änd.) mit einer Maßgabe erteilt.

Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am 10.10.2011 bei.



Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ummanz in der Zeit vom bis zum in Kraft getreten.

