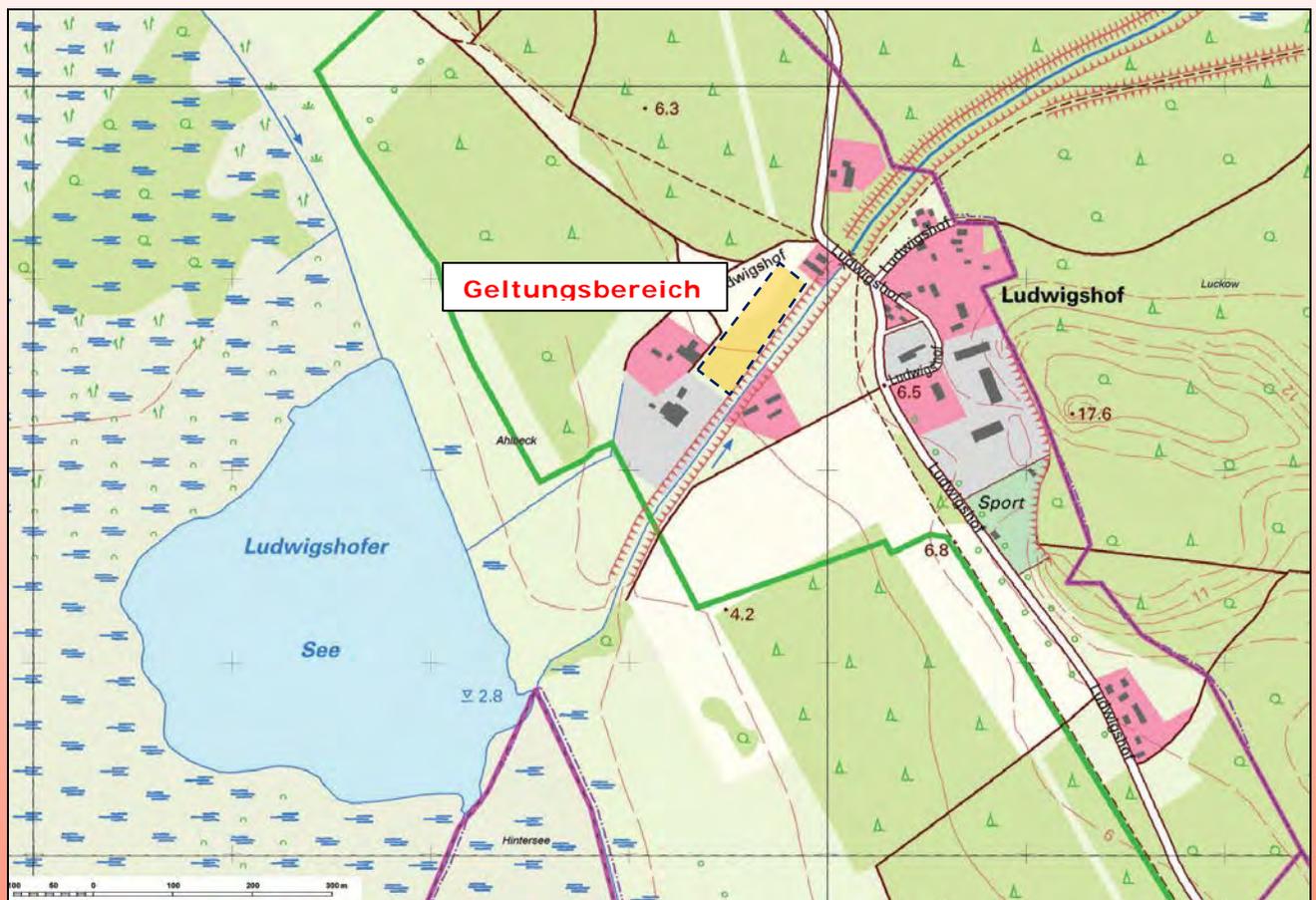


# GEMEINDE AHLBECK

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN  
NR. 3/2011  
„SONDERGEBIET FERIENHÄUSER“  
IN LUDWIGSHOF  
DER GEMEINDE AHLBECK



## B E G R Ü N D U N G

JANUAR 2015

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>11</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>12</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	13
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften	15
6.5 Verkehrskonzept	16
6.6 Umweltprüfung	16
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2 Gewässer	18
8.3 Telekommunikation	18
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5 Brandschutz	19
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
<b>10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>20</b>
<b>11. KOSTENÜBERSICHT</b>	<b>20</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Tourismus ist auf dem Gelände einer wirtschaftlichen Konversionsfläche innerhalb der Ortslage Ludwigshof die Ferienhausnutzung geplant. Mit der Lage des Vorhabens im Naturpark „Am Stettiner Haff“ ergeben sich bereits im unmittelbaren Umfeld des Sägewerkes Anknüpfungspunkte für die touristische Vermarktung der Blockhäuser. Die produzierten Naturholzblockhäuser sollen zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung diesem touristischen Potenzial zugänglich gemacht werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Ferienhäusern sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in entsprechenden Sondergebieten möglich. Für das Plangebiet bestehen diese planungsrechtlichen Voraussetzungen derzeit nicht. Entsprechend hat die Gemeinde Ahlbeck am 27.01.2011 die Aufstellung des **vorzeitigen** Bebauungsplans Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ in Ludwigshof der Gemeinde Ahlbeck beschlossen.

Die dazu erforderliche Infrastruktur besteht weitestgehend. Ein benachbarter Reiterhof hat sich durch eine Vielzahl von jährlich wiederkehrenden Festen, Wettbewerben, Lehrgängen und Events als Anlaufpunkt für Touristen etabliert.

Der Standort der geplanten Ferienhauseanlage kann den Gästen zukünftig als Basis für geführte Wanderungen durch den Naturpark dienen. Der Ortsteil Ludwigshof befindet sich innerhalb eines Tourismusedwicklungsraumes. Zahlreiche touristische Angebote wie der überregionale Fahrrad- und Wanderweg Berlin - Usedom und der Fahrradweg Oder - Neiße führen jährlich mehr als 10.000 Besucher in das Gemeindegebiet der Gemeinde Ahlbeck.

Mit der Ansiedlung von Ferienhäusern soll der aktive Sägewerksbetrieb mittelfristig in ein Museumssägewerk überführt werden, in dem auch Workshops für den Bau von Naturstammhäusern durchgeführt werden können.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M- V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **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 Ahlbeck in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung Ludwigshof Nr. 3, des Vermessungsbüros Frank Sauder, Voßstraße 1a, 17033 Neubrandenburg; August 2013; Höhenbezug DHHN 92 (GPS), Lagebezug S 42/83 (3°)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen des Flurstücks 52/1, Flur 2 Gemarkung Seegrund und beläuft sich auf eine Fläche von 0,9 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch eine Anliegerstraße (Flurstück 28/6 und 50/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Nordosten durch Gartenland einer Hofstelle (Flurstück 51, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Südosten durch den teufelsgraben (Flurstück 54/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Südwesten durch das Betriebsgelände eines Sägewerkes (Flurstück 52/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### *Raumordnung*

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, 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 Ahlbeck ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 (GVOBl. M-V s. 503, 613)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010)

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem RREP VP 2010. 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; Anklam bildet das zuzuordnende Mittelzentrum; Eggesin ist als Grundzentrum ausgewiesen.

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

1. „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“.<sup>1</sup>
2. „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.“<sup>2</sup>

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Ahlbeck wieder, denn mit der nachhaltigen touristischen Entwicklung eines Ferienhausgebietes auf dem Gelände einer ehemaligen Ammoniakfabrik erfolgt die touristische Nachnutzung einer wirtschaftlichen Konversionsfläche. Bisher nicht vorbelastete und unbeplante Freiräume werden dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert.

---

<sup>1</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7

<sup>2</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 8

Der größte Teil der Gemeinde Ahlbeck ist als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Erholungseinrichtungen soll hier möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturgebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (G 3.1.3 [6] RREP VP 2010).

Im Einzugsbereich des Plangebietes sind als solche beispielsweise die überregionalen Radwege sowie der Reiterhof Krohn zu nennen, der auch über die Saison hinaus zahlreiche Veranstaltungen durchführt.

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). Die geplanten Ferienhäuser sollen als Basis für ausgedehnte und geführte Wanderungen durch den Naturpark „Am Stettiner Haff“ dienen.

Berücksichtigt man die für diesen Bebauungsplan relevanten Vorgaben aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern, so ist erkennbar, dass ihnen mit dieser Planung nicht widersprochen wird.

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Die Gemeinde Ahlbeck verfügt über keinen **wirksamen Flächennutzungsplan** und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplan-konzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, dass bei Erlass eines vorzeitigen Bebauungsplans bereits ein Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden ist.

§ 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kennzeichnet den vorzeitigen Bebauungsplan dahin, dass die Gemeinde noch keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat. Schon nach dem Wortlaut wird ein bestimmter Stand des Aufstellungsverfahrens nicht gefordert. Es wird auch nicht gefordert, dass ein solches Verfahren überhaupt eingeleitet ist. Voraussetzung ist allerdings, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans erforderlich ist. Das folgt aus dem systematischen Zusammenhang mit § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Der Bebauungsplan könnte nicht als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dazu ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan – ggf. zusammen mit anderen selbstständigen Bebauungsplänen – ausreicht, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.

Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, muss ein selbstständiger Bebauungsplan ausreichen, um das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen. Der hier vorgesehene Bebauungsplan vermag nicht die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Zwar handelt es sich bei der Gemeinde Ahlbeck um eine kleine, dörfliche Gemeinde, jedoch ist zu berücksichtigen, dass der vorgesehene Bebauungsplan nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des Gemeindegebietes erfassen soll, der sich abgesetzt vom Kern der Wohnnutzungen befindet.

Der Bebauungsplan soll auch nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bestimmtes Vorhaben schaffen. Die Kleinflächigkeit und die Lage des Plangebietes abseits des Ortes, der den Kern der gemeindlichen Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht ausmacht, und die Festsetzung als Sondergebiet für die Erholung im Sinne von § 10 Abs. 4 BauNVO schließen es aus, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung der Gemeinde bewirken kann.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne, zu denen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB auch die Flächennutzungspläne gehören, aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus folgt, dass die Gemeinde den Flächennutzungsplan erst dann aufstellen muss, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei bezieht sich das Erforderlichsein auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, auf deren gesamte Fläche sich der Flächennutzungsplan erstreckt.

Zur Systematik und zum Sinn und Zweck des Verhältnisses von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan hat das Bundesverwaltungsgericht (zur insoweit entsprechenden Rechtslage nach dem Bundesbaugesetz) ausgeführt (BVerwG, Urt. v. 28.02.1975. 4 C 74.72 – BVerwGE 48, 70 – juris Rn. 28):

*Der Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG erfasst allein den Fall, dass ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt ist. Er erfasst dagegen nicht die vorgezogene Abweichung eines Bebauungsplans von einem vorhandenen, in Richtung der Abweichung änderungsbedürftig gewordenen Flächennutzungsplan.*

*Dieser Wortlaut entspricht sowohl der Systematik als auch dem Sinn und Zweck des Gesetzes, das in § 1 Abs. 2 BBauG die Bauleitplanung als zwei zeitlich einander folgende Planstufen begreift und dieses Verständnis in § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG in der Weise näher bestimmt, dass es die Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan vorschreibt.*

*Das aus § 1 Abs. 2 und (8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, aber auch aus §§ 5, 8, 9 und 10 abzuleitende Verhältnis des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan hat eine formelle und eine materielle Seite. Die materielle Seite wird durch das gekennzeichnet, was sich im Sinne des schon Erörterten für den Bebauungsplan an Bindungen daraus ergibt, dass er aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.*

*Der formelle Zusammenhang besteht darin, dass dem Erlass des Bebauungsplans die Aufstellung eines Flächennutzungsplans als erste Planungsstufe zeitlich vorangehen muss. Von dieser formellen Bindung macht das Gesetz eine echte und eine unechte Ausnahme: Die unechte Ausnahme betrifft den Fall, dass die städtebauliche Ordnung einen Flächennutzungsplan überhaupt nicht erfordert, weil der Bebauungsplan allein ausreicht (vgl. § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG). Hier wird das Prinzip der "Bauleitplanung in zwei Stufen" aufgegeben, weil der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplans erfüllt.*

*Die echte Ausnahme betrifft den Fall, in dem ein Flächennutzungsplan zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung zwar erforderlich ist, aber bis zu dem Zeitpunkt noch nicht hat aufgestellt werden können, zu dem zwingende Gründe den Erlass eines Bebauungsplans erfordern. In diesem Fall durchbricht § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG die sonst geforderte Stufenfolge der Planung und beseitigt damit die formelle Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Vorliegen eines Flächennutzungsplans.*

Dementsprechend ist der vorgezogene Bebauungsplan nicht von einem bestimmten Verfahrensstand des Flächennutzungsplans abhängig. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu ausgeführt (a.a.O. Rn. 25):

*Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG (der dem nunmehrigen § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entspricht) kann, "wenn zwingende Gründe es erfordern, ... ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist". Die beigefugte Stadt besitzt jedoch einen gültigen Flächennutzungsplan; ... Der Fall, dass v o r Aufstellung eines Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan vorgezogen werden soll, liegt also ebenso wenig vor, wie der Fall, dass allein der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (vgl. § 2 Abs. 2 BBauG).*

*Anwendbar ist § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG (entspricht § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB) allerdings dann, wenn ein ursprünglich gültiger Flächennutzungsplan von der tatsächlichen Entwicklung derart überholt worden ist, dass er seine Rechtsgültigkeit eingebüßt hat; ist ein Flächennutzungsplan insgesamt ungültig, so fehlt es in der Gemeinde an einem Flächennutzungsplan. Bevor ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt wird, kann dann - falls zwingende Gründe vorliegen - ein Bebauungsplan vorweg aufgestellt werden“ (Unterstreichung durch Unterzeichner). Diese Ansicht wird auch in der Literatur gebilligt (vgl. z. B. Bielenberg/Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 8 Rn. 19).*

Danach kann nicht verlangt werden, dass bereits ein Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren eingeleitet ist. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für die geplanten Ferienhausnutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, die Errichtung und den Betrieb von Ferienhäusern im Ortsteil Ludwigshof planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Umsetzung dieses touristischen Projektes liegt im besonderen Interesse der Kommune.

Mit dem Betrieb der Ferienhäuser ist die **dauerhafte Neuschaffung von 2 bis 3 Arbeitsplätzen** in einer strukturschwachen Region vorgesehen. Zudem werden die Arbeitsplätze des holzverarbeitenden Familienbetriebes Schwind nachhaltig gesichert. Im Verhältnis zu der Anzahl der Gemeindebewohner von 700 Einwohnern<sup>3</sup> wird also ein erhebliches Potential an Arbeitsplätzen geschaffen und gesichert. Die Ferienhausanlage kann der Erzielung der wirtschaftlichen Lebensgrundlagen mehrerer Familien dienen, die sonst möglicherweise aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden müssen.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans wäre die zeitnahe Verwirklichung der danach auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegenden Investitionsentscheidung in Frage gestellt.

Der Gemeinde entstünde durch die Nichtaufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans der Nachteil, dass die potenzielle Investorin dann die Investition an einem anderen Standort realisieren wird. Sie hat deutlich gemacht, dass sie auf eine zeitnahe Umsetzung des Projektes angewiesen ist. Aus gewerbsteuerlicher Sicht liegt die Zusage der potenziellen Investorin vor, ihren Unternehmenssitz in der Gemeinde Ahlbeck zu wählen. Ein weiteres Kriterium berührt die Komplexität einer Flächennutzungsplanung. Unterschiedlichste Themenkomplexe der Gemeinde Ahlbeck erfordern eine ausführliche und zeitintensive Auseinandersetzung mit den Regelungsmöglichkeiten einer vorbereitenden Bauleitplanung.

---

<sup>3</sup> 31.12.2012

Entsprechend darf das Aufstellungsverfahren eines Flächennutzungsplans nicht unter dem wirtschaftlichen Druck einer so bedeutenden investiven Maßnahme stehen. Der Planungswille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt von dem im öffentlichen Interesse stehenden Vorhaben unberührt. Gegenteilig können die Untersuchungen zur touristischen Standortentwicklung in die Flächennutzungsplanung übernommen werden.

Dass der vorliegende Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, ergibt sich auch aus der allgemeinen Willensbekundung der Gemeinde Ahlbeck, die zulässigen Nutzungen im Plangebiet über den o. g. vorzeitigen Bebauungsplan zu regeln und zu steuern.

Wechselwirkungen mit gegenläufigen Entwicklungsabsichten würden sich im Zuge der sachgerechten Ermittlung der abwägungserheblichen Belange offenbaren. Dies ist bisher nicht der Fall.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer bereits abgebrochenen Ammoniakfabrik. Heute wird das Areal im südlichen Bereich als Betriebs- und Lagerfläche des angrenzenden Sägewerks genutzt. Der nördliche Teil der Vorhabenfläche wird derzeit mit Schafen beweidet.

Mit einigen oberflächennahen Schürfen ist nachweisbar, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Rudimente der Ammoniakfabrik verloren gegangen sind. Ein Oberbodenhorizont ist nicht mehr vorhanden. Die Vegetationsdecke ist weitestgehend geschlossen und besteht im Wesentlichen aus einer geschlossenen Grasnarbe.

Eine kleinere Teilfläche des östlichen Planungsraumes mit einer Größenordnung von etwa 879 m<sup>2</sup> hat sich durch Jungaufwuchs aus Birken und wenigen Kiefern in den letzten Jahren zu einer lückigen Gehölzfläche entwickelt.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der dauerhaft wasserführende Teufelsgraben. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine teils mit Betonpflaster befestigte teils asphaltierte Anliegerstraße.

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ und des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

**Natürliche Oberflächengewässer** sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. **Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. **Waldflächen** nach dem Landeswaldgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ferienhausnutzung sowie die qualitative Entwicklung des oben beschriebenen Planungsraums zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Vision, in einer engen Verbindung zwischen Landschaftspflege und nachhaltiger wirtschaftlicher Entwicklung ein naturnahes bzw. naturverträgliches Ferienhausgebiet im touristischen Bewusstsein zu etablieren.

Dabei ist die oben beschriebene Ausgangssituation unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte gleichermaßen zu optimieren. Die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll genutzt werden, ohne dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden.

Die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks „Am Stettiner Haff“ spielen dabei eine übergeordnete Rolle. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen an ein wirtschaftliches aber verträgliches Maß herangeführt wird. Um dem wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften in der Region gerecht zu werden, sollen bis zu 12 Ferienhäuser mit etwa 60 Bettenplätzen jeweils als Holzhaus in Blockbauweise errichtet werden. Für die Hauptsaison und bei einer angestrebten Auslastung von 65 % rechnen die Investoren mit einer täglichen Gästezahl von 35 Personen.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass der sanfte naturverträgliche Ferienhausbetrieb innerhalb des Naturparks keine zusätzlichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Der Abstand neuer baulicher Anlagen muss sich an vorgeprägten Strukturen der umliegenden Hofstellen orientieren.

Störungsintensive Nutzungen des Tagestourismus erzeugen in der Regel einen hohen Fahrzeugverkehrsanteil sowie ein großes Besucheraufkommen. Deshalb ist es unerlässlich, eine mehrtägige Ferienhausnutzung durch Familien und kleinere bis mittlere Gruppen anzustreben.

Ziel des vorzeitigen Bebauungsplans ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße, naturverträgliche Erholungsnutzung des geplanten Ferienhausgebietes zu schaffen.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ahlbeck beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet erforderlich. Es umfasst eine Gesamtfläche von **5.475 m<sup>2</sup>**.

Die Ausdehnung des Sondergebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche einer ehemaligen Ammoniakfabrik.



**Abbildung 1:** Muster-Blockhaus innerhalb des Geltungsbereiches

Baukonzept Neubrandenburg

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenze eng und bedarfsorientiert festgelegt. Selbst der besondere Nutzungszweck lässt sich durch die recht konkreten Planungsabsichten der potenziellen Investoren festsetzen.

Neun Holzhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 35 m<sup>2</sup> sollen allgemein als Ferienhaus für Individualreisende, Gäste des Reiterhofes Krohn sowie Rad- und Wandertouristen dienen. Zwei Holzhäuser werden nach schwedischem Vorbild als Stuga (Gruppenunterkunft) angeboten. Ein Holzblockhaus soll als Rezeption, Touristeninformation, Büro und Verkaufsraum zur Versorgung des Ferienhausgebietes dienen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der Obergrenze für Sondergebiete für die Erholung auf 0,15 begrenzt.

Für Ferienhausgebiete ermöglicht § 10 Abs. 4 BauNVO eine Festsetzung von Obergrenzen für die zulässige Grundfläche von Ferienhäusern. Anders als bei Wochenendhausgebieten ist eine solche Begrenzung hier jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da in diesen Gebieten auch größere Bauformen wie Apartmenthäuser denkbar sind. Um aber dem beabsichtigten naturnahen Charakter gerecht zu werden, wird die Grundfläche der geplanten Ferienhäuser auf **50 m<sup>2</sup>** beschränkt.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise des Musterblockhauses wurde die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = I$  begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf den Naturpark bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ zu minimieren.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Ahlbeck.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1) Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>,
- der Versorgung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen,
- Wohnungen und Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

- 2) Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO FH gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

- 3) Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten S<sub>A</sub> und S<sub>B</sub> zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### 6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Alle nicht bebaubaren Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden in der Planzeichnung Teil A als private Grünfläche festgesetzt.

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Die im Geltungsbereich vorhandene Gehölzfläche soll im Sinne des Biotopschutzes erhalten bleiben. Darüber hinaus ist die Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1) Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind insgesamt 25 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa* (Filzrose), *Rosa Canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), und *Crataegus spec.* (Weißdorn) in der Qualität 60/100 anzupflanzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).
- 2) Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.
- 3) Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Hierzu sind mindestens fünf Totholz- und Le-sesteinhaufen als lose Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 2,0 x 5,0 m anzulegen. Eine Verbuschung ist zugunsten der Grabfähigkeit des Substrates durch Mahd der Vegetation im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober zu verhindern.

#### 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. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1) Die Fassade der Ferienhäuser innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ist ausschließlich in Holzblockhausbauweise auszuführen.

#### 6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine bestehende mit Betonpflaster und Asphalt befestigte Zufahrtsstraße (Flurstück 28/6 der Flur 2 der Gemarkung Seegrund). Die Gemeinde Ahlbeck hat dieses Grundstück mit notariellem Vertrag Nr. 1108/2013 vom 22.Juli 2013 durch Tausch erworben. Der Besitzübergang erfolgte mit Beurkundung. Durch diesen öffentlichen Weg ist die Erschließung gesichert.

Untergeordnete Straßen zur Erschließung der Ferienhäuser sind nicht vorgesehen. Das Abstellen der Fahrzeuge erfolgt zentral am westlichen Plangebietsrand. Insgesamt werden für die Ferienhausanlage 14 Stellplätze vorgehalten.

#### 6.6 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Ferienhausanlage auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter auf Grund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der beschriebene Bauablauf lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Die Bauphase rechnet sich nach den wirtschaftlichen, personellen und materiellen Kapazitäten des Investors, sodass keine gleichzeitige Errichtung aller Gebäude vorgesehen ist. Der Aufbau ist vielmehr abschnittsweise geplant. Die *Auslastung* und *Versiegelung* wurden an ein umweltverträgliches Maß herangeführt. Die Ferienhäuser werden nicht einzeln erschlossen, sodass ein Befahren der Vorhabenfläche nicht erfolgt. Grundsätzlich wird mit diesem Vorhaben ein naturverträgliches Ferienhausgebiet im touristischen Bewusstsein angestrebt.

Für die Zauneidechse, die Schlingnatter, Amphibien, gehölz- und bodenbrütende Vogelarten wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse Teil des Umweltberichtes sind.

Es wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) für die Zauneidechse festgesetzt, um die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang nicht zu gefährden.

Zusätzlich dazu ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung vorgesehen, nach welcher die Errichtungsphase gänzlich außerhalb der Brutperiode der relevanten Brutvogelarten sowie außerhalb der Hibernationszeit der Zauneidechse erfolgt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

## **7. Immissionsschutz**

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung- 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum *Schutz gegen Baulärm* in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Auch nach Umwidmung des Truppenübungsplatzes Jägerbrück, zu dessen Übungsflächen auch die dem Plangebiet am nächsten liegenden Übungsräume Ahlbeck (2.700 m südwestlich) und Rieth (1.800 m nordwestlich) gehören, wird dieser intensiv beübt. Durch Fahrzeug- und Schießlärm ist dem Plangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein verminderter Schutzanspruch gemäß eines Dörflichen Mischgebietes zuzuordnen.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

#### *Energieversorgung*

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung. Für die Versorgung des Ferienhausgebietes ist ein separater Hausanschluss notwendig.

### *Wasserver- und Entsorgung*

Die Wasserversorgung soll über eine Eigenversorgungsanlage gelöst werden. Die Abwasserentsorgung wird dezentral über eine ausreichend dimensionierte abflusslose Sammelgrube erfolgen.

## **8.2 Gewässer**

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Teufelsgraben. Es wird zu diesem ein baulicher Mindestabstand von 5 m eingehalten (Unterhaltungsstreifen). Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf der Vorhabenfläche verwertet bzw. einer naturnahen Versickerung zugeführt.

## **8.3 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich erdverlegte Telekommunikationslinien. Diese sind nach Vorgabe der Versorgungsträger entsprechend zu schützen.

## **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Es ist ein zentraler Sammelplatz für Abfälle und Wertstoffe am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. Ein ungehindertes Heranfahren und Wenden mit Entsorgungsfahrzeugen ist zu ermöglichen.

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 Betriebsgelände.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Der Bodenaushub ist auf die Einstufung nach LAGA zu untersuchen.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere 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). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung der geplanten Ferienhausnutzungen kann durch den vorhandenen dauerhaft Wasser führenden Teufelsgraben sichergestellt werden. Um die Anforderungen an Löschwasserentnahmestellen zu erfüllen, wird eine frostfreie Saugstelle als Entnahmeschacht so angeordnet, dass eine Zufahrt für die Feuerwehr sowie eine ausreichend große Aufstellfläche vorgesehen werden kann.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

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

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmale vorhanden. Sollten 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## 10. Hinweise zur Bauausführung

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVBl. M-V S. 634), sind zu beachten.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der **Telekom Deutschland GmbH** erforderlich.

Für den Anschluss an das Stromversorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der **E.DIS AG** erforderlich.

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 beschriebenen Maßnahmen sind als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne von § 44 BNatSchG vor Eingriffen in Natur und Landschaft wirksam durchzuführen. Während der Bauphase sind die mit C gekennzeichneten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mittels eines Schutzzaunes (glatte Folie oder Gewebefolie mit Übersteigschutz) vom Baugeschehen zu trennen (an drei Seiten, die jeweils hintere Seite vom Baugeschehen weg bleibt offen). Während des Aushebens von Fundamenten und bis zum Errichten der Grundplatten ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachmann sicherzustellen, der in der Lage ist, Zauneidechsen fachgerecht umzusetzen; die Auflage gilt ebenso für die Lagerplätze von Baumaterialien.

## 11. Kostenübersicht

Die potenzielle Investorin verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Ahlbeck gemäß § 11 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Ahlbeck damit nicht vorhersehbar.