
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB ÜBER DIE SATZUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 3/2011 „SONDERGEBIET FERIENHÄUSER“ DER GEMEINDE AHLBECK**

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ der Gemeinde Ahlbeck eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	27.01.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	27.01.2014 um 19 Uhr im Rahmen der GV-Sitzung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 13.11.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.06.2014
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	27.10.2014 bis 28.11.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 11.08.2014
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	29.01.2015

Anlass der Planaufstellung

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Tourismus soll auf dem Gelände einer wirtschaftlichen Konversionsfläche innerhalb der Ortslage Ludwigshof die Ferienhausnutzung ermöglicht werden. 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 vorgesehenen 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 bereits 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 Ferienhausanlage kann den Gästen zukünftig als Basis für geführte Wanderungen durch den Naturpark dienen. Der Ortsteil Ludwigshof befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. 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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der mit der Planung erfolgten Festsetzungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen der Festsetzungen sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Ferienhäuser“ möglichen Flächenversiegelungen sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Ferienhausanlage auf die zu untersuchenden Schutzgüter, wobei Versiegelungen generell in einem sehr geringen Umfang erforderlich sind.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete waren nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope und Gehölze vorhanden. Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass diese nicht zusätzlich erheblich oder nachhaltig durch die Planung beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte insgesamt nicht festgestellt werden.

Es wurde in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt, außerhalb der Vogelbrutzeiten zu bauen. Vorhandene für die Zauneidechse geeignete Strukturen im nordöstlichen sowie im westlichen Geltungsbereich werden darüber hinaus in ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit sowie in ihrer Ausstattung verbessert, indem Lesesteinhaufen hergestellt werden. Diese speichern die Sonnenwärme des Tages und geben sie nachts an die Umgebung ab. Deshalb eignen sich diese Habitatstrukturen als nächtlicher Ruheplatz der Zauneidechse sowie als Sonnplatz. Des Weiteren ist die Erhöhung von Totholzanteilen vorgesehen, um eine Vielseitigkeit des Lebensraumes herzustellen und weitere Versteckmöglichkeiten zu entwickeln.

Der Geltungsbereich wurde mit Bekanntmachung der Änderungsverordnung vom 15.07.2015 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ ausgegliedert.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 27. Januar 2014 im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck statt. Es wurde jedem die Möglichkeit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden auf Wunsch beschrieben und erläutert.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2013. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Unter Zuhilfenahme dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 konnte sich jedermann zu der Planung während der Bekanntgemachten Dienstzeiten äußern. Es lagen zusätzlich zu Planentwurf und Begründung Informationen zu den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

**a) Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte vom 23. Dezember 2013**

- Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

**hierzu liegen aus: Begründung
Umweltbericht zum Schutzgut Boden**

b) Stellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 18. Dezember 2013

Naturschutz

- Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Abzuprüfen sind die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern und die Avifauna. Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ (LSG) und muss aus dem LSG mittels Änderungsverordnung herausgelöst werden. Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des 300 m-Bereiches eines FFH- und eines SPA Gebietes [Vogelschutzgebiet DE 2350-401 >Ueckermünder Heide< sowie Flora-Fauna-Habitat DE 2351-301 >Ahlbecker Seegrund< und Eggesiner See]. Nach § 34 BNatSchG ist eine Vorprüfung erforderlich. Abgrenzende geschützte Gehölz- und Trockenrasenbiotop sind zu erhalten. Eine Beeinträchtigung ist zu verhindern. Das Naturschutzgebiet >Seegrund Ahlbeck< ist nicht zu beeinträchtigen.

**hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut
Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
und Schutzgut Landschaft
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
Übersichtskarte der Biotoptypen,
Übersichtskarte der Schutzgebiete,**

**FFH- Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH- Gebiet „Ahlbecker
Seegrund und Eggesiner See“,
FFH- Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet
„Ueckermünder Heide“**

Boden

- *Da es sich hier um den Standort einer ehemaligen Ammoniakfabrik handelt, ist nicht auszuschließen, dass es zu Verunreinigungen und Belastungen während des Betriebes und danach gekommen ist. Es ist durch Untersuchungen zu prüfen ob und in welchem Maße es Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft gibt.*

**hierzu liegen aus: Begründung Pkt. 8.4
Umweltbericht zum Schutzgut Boden**

Wasser

- *Das Vorhaben grenzt an ein Gewässer 2. Ordnung (Teufelsgraben). Bauliche und sonstige Anlagen (auch Zäune) sind im Uferbereich unzulässig. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von mindestens fünf Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante*

**hierzu liegen aus: Begründung Pkt. 8.2
Umweltbericht zum Schutzgut Wasser**

c) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker- Haffküste“ vom 27. November 2013

- *Von der o. g. Maßnahme wird ein Gewässer der II. Ordnung, dass sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ Ueckermünde befindet, berührt. Hierbei handelt es sich um den oberen Gewässerabschnitt des Teufelsgrabens, der für das Einzugsgebiet des Ahlbecker Fenns und darüber hinaus (56 km²) eine sehr bedeutende Rolle spielt. Aufgrund der immensen Wichtigkeit ist aus unserer Sicht ein Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante permanent freizuhalten, sodass ggf. schwere Technik eingesetzt werden kann, um eventuell erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können.*

**hierzu liegen aus: Begründung Pkt. 8.2
Umweltbericht zum Schutzgut Wasser**

d) Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg- Vorpommern vom 13. Dezember 2013

- *Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von mindestens 30 Meter wird durch den Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ in Ludwigshof der Gemeinde Ahlbeck eingehalten. Somit gibt es von Seiten des Forstamtes Torgelow aus forsthoheitlicher und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände und Bedenken.*

**hierzu liegen aus: Begründung Pkt. 5
Umweltbericht zum Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, wurden mit Schreiben vom 11.08.2014 erneut an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ der Gemeinde Ahlbeck mit Stand Juni 2014 aufgefordert. Mit Ablauf der Frist gingen 25 Stellungnahmen von Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB sowie nach § 3 Absatz 1 und 2 BauGB wurden sämtliche Hinweise, Anregungen und Forderungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und die Satzung des Bebauungsplans ggf. entsprechend angepasst.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Ahlbeck wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ wurden durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ferienhäuser“ gemäß 10 Abs. 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb von Ferienhäuser innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Festsetzungen der Planung ergab, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der bewerteten Schutzgüter aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten ist. Die Wirkungen des Vorhabens sind generell als gering zu bewerten. Jedoch war die Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG „Haffküste“ notwendig. Diese erfolgte mit Bekanntmachung der Änderungsverordnung vom 15.07.2015.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck hat den Bebauungsplan Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, mit Stand vom Januar 2015 am 29.01.2015 beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von Januar 2015 wurde am 29.01.2015 gebilligt.

Die Bekanntmachung über die Satzung des Bebauungsplan Nr.3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ der Gemeinde Ahlbeck erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ vom 15.12.2015. Mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, trat der oben genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. der Hauptsatzung der Gemeinde Ahlbeck, in Kraft.

Gemeinde Ahlbeck, den

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister