



Inhaltsverzeichnis

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

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Planungsraum befindet sich innerhalb eines Tourismusedwicklungsraumes. Zahlreiche touristische Angebote, wie der überregionale Fahrrad- und Wanderweg Berlin - Usedom und der Fahrradweg Oder – Neiße, führen jährlich viele Besucher in das Gemeindegebiet der Gemeinde Ahlbeck.

Der Vorhabenbereich besteht aus dem bereits touristisch genutzten Reiterhof Fennhof. Mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Naturpark „Am Stettiner Haff“ dient der Standort als Basis für geführte Wanderungen und Ausritte durch den Naturpark.

Der Reiterhof mit seiner Stallanlage für 10 Pferde und den dazugehörigen Reitplätzen und Nebenanlagen ist mit der geplanten Ausweisung des Sondergebietes „Tourismus“ planungsrechtlich abzusichern. Auf Grund des gut besuchten Reitbetriebs und der ständigen Nachfrage der Touristen im Gemeindegebiet nach Tages- und Mehrtagesunterkünften sollen künftig Mobilheime oder kleinere Ferienhäuser errichtet werden. Außerdem soll auf der vorhandenen Grünfläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs das temporäre Zelten für Radfahrer und Wanderer ermöglicht werden. Mit der vorliegenden Planung soll die touristische Ausrichtung im Gemeindegebiet weiter gestärkt werden.

Der Betrieb des touristischen Reiterhofs und die geplanten Tages- und Mehrtagesunterkünfte sind demnach ausschließlich gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in sonstigen Sondergebieten möglich. Für das Plangebiet bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO derzeit nicht. Entsprechend hat die Gemeinde Ahlbeck am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ der Gemeinde Ahlbeck beschlossen.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722)
- **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, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **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 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung-WAbstVO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ahlbeck in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hoffmann und Partner, Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg; Februar 2015; DHHN 92, Lagebezug ETRS 33

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 29/1 und 117/1 Flur 2 der Gemarkung Seegrund und beläuft sich auf eine Fläche von 1,4 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 550 m südlich der Ortslage Ludwigshof und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine angrenzende Hofstelle (Flurstück 116, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Osten durch Waldflächen (Flurstück 5/1, Flur 7 der Gemarkung Rieth)
- im Süden durch Waldflächen (Flurstück 32/1 und 30/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Westen durch die Kreisstraße VG 79 und eine Wohnbebauung (Flurstück 33/1 und 117/2, 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, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VR- LVO M-V) vom 19. August 2010

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung. (G 3.1.3 [5] LEP M-V)

Der Vorhabenbereich liegt im Küstenhinterland und bietet durch seine Lage im Naturpark „Am Stettiner Haff“ eine Vielzahl von landschaftsgebundenen Erholungsformen wie beispielsweise das Reiten, Wandern, Rad fahren, Angeln und Naturbeobachtungen. Die Errichtung von Mobilheimen oder kleineren Ferienhäusern und Kurzzeitzelplätzen vergrößert die Übernachtungsangebotsvielfalt und stellt eine günstige Urlaubsform dar.

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 Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt“.¹
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.“²

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Ahlbeck wieder. Mit der angemessenen touristischen Entwicklung des Reiterhofes werden ausschließlich anthropogen beeinflusste Flächen des Reiterhofs in Anspruch genommen.

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).

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 Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (G 3.1.3 [6] RREP VP 2010).

¹ RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7

² RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 8

Im Einzugsbereich des Plangebietes sind als solche beispielsweise die überregionalen Radwege zu nennen. Der Oder-Neiße-Radweg läuft parallel zum Planungsraum. Der Vorhabenstandort eignet sich somit ideal zur Unterbringung von Radfahrern. Eine Unterbringung auf einem Kurzzeitzeltplatz ist eine geeignete Möglichkeit, die durchreisenden Radfahrer in der Umgebung zu beherbergen. Aber auch der Reiterhof selbst stellt eine vermarktungsfähige Attraktion dar. Er bietet Führungen durch den Naturpark, Reitstunden und Wanderritte an.

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 Flächennutzungsplans 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 nicht erforderlich ist. Das folgt aus dem systematischen Zusammenhang mit § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ 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 sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ im Sinne von § 11 Abs. 2 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 vor 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 den Reitbetrieb und die geplanten Beherbergungseinrichtungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, den Reitbetrieb und die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Tages- und Mehrtagesunterkünfte planungsrechtlich zu sichern und zu ermöglichen.

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 sichern, 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich 550 m südlich der Ortslage Ludwigshof. Der Planungsraum umfasst das Gelände des Reiterhofs Fennhof. Westlich an das Plangebiet grenzen die Kreisstraße VG 79 von Ahlbeck nach Hintersee sowie der Oder-Neiße-Radweg. Von der Kreisstraße führt ein unbefestigter Weg durch das sonstige Sondergebiet.

Der östliche Bereich des sonstigen Sondergebiets SO TOUR ist baulich vorgeprägt. Hauptnutzung ist der Reitbetrieb. Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Stallanlage mit 10 Pferden, zwei Nebenanlagen und eine Mistplatte. Die Stallanlage ist an eine Koppel angeschlossen. Die 10 Pferde befinden sich bereits im Plangebiet. Südöstlich sind ein Dressurplatz und ein Voltigierplatz eingerichtet. Beide Anlagen sind eingefriedet. An den Dressurplatz ist ein kleiner Unterstand für Geräte angeschlossen.

Der südwestliche Bereich des sonstigen Sondergebietes weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Dort befinden sich lediglich ein Gastank, ein weiterer Schuppen sowie ein Wohnwagen. Der Planungsraum ist insgesamt eben und weist keine größeren Höhenunterschiede auf.

Das ganze sonstige Sondergebiet SO TOUR ist sehr naturbelassen, und der Versiegelungsgrad des gesamten Sondergebietes SO TOUR ist sehr gering.

Auf dem Gelände befinden sich im nördlichen Bereich einige Birken, östlich und südlich stehen mehrere Kiefern. Dort beginnt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Kiefernforst. Die private Grünfläche südlich und östlich der Baugrenze wird parkartig unterhalten (siehe Abbildung 1 und 2). Zu **Waldflächen** wird gemäß der Waldabstandsverordnung der vorgeschriebene 30 m Waldabstand von baulichen Anlagen zur Waldgrenze eingehalten.



Abbildung 1 und 2: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. (Foto: Baukonzept Neubrandenburg GmbH; vom 22.04.2015)

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.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Tourismus“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO den Reiterhof mit seiner Stallanlage für 10 Pferde und den dazugehörigen Reitplätzen und Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern. Die geplanten Tages- und Mehrtagesunterkünfte sollen der wirtschaftlichen Stabilität und der lokalen Wertschöpfung dienen. Die Gemeinde kann mit den Planungen das touristische Spektrum des Gemeindegebietes fördern und somit die Verweildauer der Gäste im Gemeindegebiet erhöhen. Wichtig ist, dass mit 12 - 15 Betten für Tages- oder Mehrtagesgäste in den Mobilheimen oder kleineren Ferienhäusern ein wirtschaftliches, aber auch naturverträgliches Maß gefunden wird.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung temporärer Zeltplatz ist ausschließlich für Radfahrer und Wanderer, die für eine Nacht ihr Zelt aufstellen wollen. Somit wird den Naturtouristen die Möglichkeit gegeben, da wo Naturerlebnis möglich ist, hier durch den Reiterhof Fennhof und den Naturpark, auch übernachten zu können. Damit nicht der gesamte Bereich der privaten Grünfläche für das temporäre Zelten beansprucht werden kann und möglicherweise Beeinträchtigungen entstehen, wird diese Nutzung auf den südwestlichen Bereich beschränkt.

Um die Planungen der Gemeinde umsetzen zu können, muss außerdem ein Sanitärgebäude gemäß §§ 6 - 8 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze errichtet werden. Ohne diese Voraussetzungen sind die Planungen der Tages- und Mehrtagesunterkünfte in Form von Mobilheimen und Zelten nicht umsetzbar.

Der Versiegelungsgrad des sonstigen Sondergebietes ist sehr gering. Die Versiegelungen sollen auch mit den Erweiterungen so gering wie möglich gehalten werden und nicht, wie für sonstige Sondergebiete üblich, auf die Obergrenze 0,8 festgesetzt werden. Das Gebiet soll möglichst naturbelassen bleiben.

Die touristischen Erweiterungen des Reiterhofs sollen umgesetzt werden, ohne dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wesentlich beeinträchtigt werden.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Vision, den naturnahen bzw. naturverträglichen Reitbetrieb sowie die Beherbergungsmöglichkeiten im touristischen Bewusstsein zu etablieren. Die Übernachtungsmöglichkeiten werden auf vorhandenen anthropogen vorbelasteten Flächen vorgehalten.

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

Zu dem Kiefernforst südlich und östlich des Vorhabenraums ist gemäß der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 § 1 ein Abstand zu baulichen Anlagen von 30 m einzuhalten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ahlbeck beschränken sich auf den in § 11 Abs. 2 BauNVO definierten Fremdenverkehr. Eine Kopplung des Reitbetriebs als Hauptnutzung des Gebietes und der Fremdenbeherbergung soll die wirtschaftliche Stabilität des Reiterhofs unterstützen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, das dem Tourismus dient, erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von **1,4 ha**.

Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche des Reiterhofs. Der Planungsraum soll möglichst naturbelassen bleiben.

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf $Z = 1$ 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.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- 1) Das sonstige Sondergebiet „Tourismus“ (SO TOUR) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der touristischen Nutzung des Reiterhofs sowie der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Anlagen sowie Einrichtungen des Reitsports
- das Halten von bis zu 10 Pferden
- Tages- und Mehrtagesunterkünfte als Mobilheime oder Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 40 m²
- Sanitärgebäude
- Räume für die Verwaltung und Vermietung der Beherbergungseinrichtungen
- ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber oder Betreiber mit einer Grundfläche von bis zu 150 m²

- 2) Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet SO TOUR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt.

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

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

Alle nicht bebaubaren Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung Teil A als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (südwestlicher Bereich) und Parkanlage (südöstlicher Bereich) festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz soll das temporäre Zelten ermöglicht werden.

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 vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben.

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 keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Kreisstraße VG 79. Es ist somit die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche vorhanden. Da die Zielgruppe dieses Bebauungsplans vornehmlich Radfahrer und Wanderer sind, ist im Planungsraum mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch während der Bauphase sind die vorhandenen Anbindungen ausreichend. Es werden keine zusätzlichen oder größeren Anbindungen benötigt.

Untergeordnete Straßen zur Erschließung der Mobilheime oder kleineren Ferienhäuser sind nicht vorgesehen.

6.6 Umweltprüfung

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

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

Unter Einhaltung der Bauzeitenregulierung, des Erhalts, der Entwicklung und der Sicherung von Gehölzbiotopen entstehen keine Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten.

Der beschriebene Bauablauf lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Die Auslastung und Versiegelung wurden an ein umweltverträgliches Maß herangeführt.

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.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Geltungsbereich wird mit den für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Medien vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über eine Eigenwasserversorgungsanlage geregelt. Das geförderte Wasser muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen. Entspricht es diesen Anforderungen nicht, ist dies über eine Aufbereitungsanlage zu gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine vollbiologische Kläranlage.

8.2 Gewässer

Im Geltungsbereich 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich.

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.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 sowie die gültige Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine ausreichende Löschwassermenge in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Die Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Dies wird über einen Löschwasserbrunnen gewährleistet.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraums befinden sich 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 Werktage 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 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713), sind zu beachten.

11. Kostenübersicht

Die Investoren verpflichten sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Ahlbeck damit nicht vorhersehbar.



UMWELTBERICHT

ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

APRIL 2016

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	6
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	9
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	11
2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung	12
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie	17
2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	18
2.2.5 Schutzgut Landschaft	18
2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	19
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	21
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	21
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	22
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	25
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	25
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	25
2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	25
2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	27
2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	30
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	30
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	30
3.3 Erforderliche Sondergutachten	31
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
5. ANHANG	32

1. Einleitung

Der Planungsraum befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Zahlreiche touristische Angebote, wie der überregionale Fahrrad- und Wanderweg Berlin - Usedom und der Fahrradweg Oder – Neiße, führen jährlich viele Besucher in das Gemeindegebiet der Gemeinde Ahlbeck.

Der Vorhabenbereich besteht aus dem bereits touristisch genutzten Reiterhof Fennhof. Der Reiterhof mit seiner Stallanlage mit 10 Pferden und den dazugehörigen Reitplätzen und Nebenanlagen ist mit der geplanten Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ planungsrechtlich abzusichern. Auf Grund des gut besuchten Reitbetriebes und der ständigen Nachfrage der Touristen im Gemeindegebiet nach Tages- und Mehrtagesunterkünften sollen künftig Mobilheime oder kleinere Ferienhäuser errichtet werden. Mit der vorliegenden Planung soll die touristische Ausrichtung im Gemeindegebiet weiter gestärkt werden. Im Planungsraum sind zudem ein Wohnhaus für den Betreiber oder Betriebsinhaber zulässig sowie ein Sanitärgebäude und Räume für die Verwaltung oder Vermietung der Beherbergungseinrichtung.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Dabei wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft, und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen werden ermittelt und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Der touristische Reitbetrieb stellt die Hauptnutzung des Gebietes dar. Nebenbenutzung des Gebietes ist die Fremdenbeherbergung.

In diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Absicherung des Reiterhofs mit seinen Stallanlagen für die vorhandenen 10 Pferde und den dazugehörigen Nebenanlagen geregelt. Die Haltung von weiteren Pferden ist nicht geplant. Die laut des Bebauungsplans zulässigen Anlagen des Reitsports sind im Planungsraum bereits vorhanden. Es entstehen durch diesen Punkt keine zusätzlichen Belastungen auf die Schutzgüter. Geplant ist die Errichtung von Mobilheimen oder kleineren Ferienhäusern von bis zu 40 m² mit insgesamt 12 - 15 Gästebetten. Zielgruppe des „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ sind vor allem Radfahrer und Wanderer. Mit einem erhöhten Kraftfahrzeugaufkommen ist somit nicht zu rechnen.

Ergänzend soll das temporäre Zelten auf der privaten Grünfläche für Radfahrer und Wanderer, die für eine Nacht ihr Zelt aufstellen wollen, im südwestlichen Bereich ermöglicht werden. Es wurde sich auf diesen Bereich beschränkt, da dieser derzeit als Paddock genutzt wird und somit eine Vorbelastung aufweist. Zulässig ist außerdem die Errichtung eines Sanitärgebäudes, welches laut der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Voraussetzung für die Planungen der Tages- und Mehrtagesunterkünfte in Form von Mobilheimen und Zeltplätzen ist. Die Errichtung von Räumen für die Verwaltung und Vermietung der Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit dem Wohnhaus für den Betriebsinhaber oder Betreiber mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² ist gestattet. Hierbei kann es zu baubedingten Wirkungen auf die Schutzgüter kommen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Zufahrt der Kreisstraße VG 79. Untergeordnete Straßen zur Erschließung der Mobilheime oder kleineren Ferienhäuser sind nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist mit den für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Medien vollständig erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine vollbiologische Kläranlage. Die Wasserversorgung ist über eine Eigenwasserversorgungsanlage geregelt. Das Wasser muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen. Ist die Trinkwasserqualität nicht gewährleistet, muss diese über eine Wasseraufbereitungsanlage gewährleistet werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche, die parkartig unterhalten wird. Im Bebauungsplan wurde sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Es finden keine Gehölzbeseitigungen statt.

Die geplanten Neuversiegelungen beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß. Die GRZ wurde entgegen der möglichen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) auf 0,15 festgesetzt. Der Planungsraum soll den möglichst naturbelassenen Charakter beibehalten. Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von 9.264 m². Daraus ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von zusätzlich 1.020 m².

Für die Errichtung von Mobilheimen entsteht kein Baulärm. Diese werden fertig angeliefert, aufgestellt und an Strom und Wasser angeschlossen. Lediglich zur Errichtung des Sanitärgebäudes wie auch der Räume für die Verwaltung und Vermietung der Beherbergungseinrichtung und des Wohnhauses für den Betriebsinhaber oder Betreiber kann es zu baubedingten Lärmbeeinträchtigungen kommen. Diese Anlagen werden jedoch außerhalb der Brutperiode (Mitte März bis Mitte Juli) errichtet.

Negative Randeinflüsse wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize oder Eutrophierung sind vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht zu erwarten.

Mittelbare Wirkungen wie z. B. der Reitbetrieb sowie die Anwesenheit von Gästen sind jedoch zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird projektbezogen eine Eingrenzung des Untersuchungsraumes vorgenommen.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich lediglich auf die Errichtungsphase der Räume für die Verwaltung und Vermietung der Beherbergungseinrichtungen, der Sanitäranlage und des Wohnhauses für den Betriebsinhaber oder Betreiber (temporär). Nachhaltige negative Einflüsse können demnach ausgeschlossen werden. Der Betrieb des Reiterhofs wird an ein wirtschaftliches, aber umweltverträgliches Maß herangeführt.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

Aufgrund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Das **Denkmalschutzgesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) sowie die **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald** (WAbstVO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 6 geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601).

Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt an eine Waldfläche. Gemäß der Waldabstandsverordnung § 1 wird zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand der gesetzlich festgelegte und einzuhaltende Mindestwaldabstand von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen durch die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze eingehalten.

Weitere überörtliche Planungen:

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

- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), in Kraft getreten am 30.05.2005 (GVOBl. M-V S. 503, 613)
- Landesverordnung Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010), in Kraft getreten am 19.08.2010 (GVOBl. M-V S. 366)

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. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind **drei wesentliche Leitlinien** von Bedeutung:

- Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden sein.
- Der **Tourismus**, die Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, die Energiewirtschaft, das produzierende und verarbeitende Gewerbe, der Dienstleistungssektor und der maritime Wirtschaftssektor sollen als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden.
- Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden.¹

Örtliche Planungen:

Die Gemeinde Ahlbeck verfügt über **keinen wirksamen Flächennutzungsplan**. 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 (vorzeitiger Bebauungsplan).

Weitere fachplanerische Vorgaben:

Beschluss über die Erklärung eines Landschaftsteils zum Landschaftsschutzgebiet mit Wirkung vom 15. April 1962.

Landschaftsschutzverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ im Landkreis Ueckermünde vom 24. März 1993.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“. Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern, sind verboten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die **Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet** notwendig.

¹ RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 4, 7 und 8

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum beschreibt entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen den Geltungsbereich sowie einen Zusatzkorridor von 50 m. Über diesen gewählten Korridor hinaus sind vorhabenbedingte negative Randeffekte nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich 550 m südlich der Ortslage Ludwigshof. Der Planungsraum umfasst das Gelände des Reiterhofs Fennhof. Westlich an das Plangebiet grenzen die Kreisstraße VG 79 von Ahlbeck nach Hintersee sowie der Oder-Neiße-Radweg. Von der Kreisstraße führt ein unbefestigter Weg durch das sonstige Sondergebiet.

Der östliche Bereich des sonstigen Sondergebietes SO TOUR ist baulich vorgeprägt. Hauptnutzung ist der Reitbetrieb. Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Stallanlage für 10 Pferde und zwei Schuppen. Die Stallanlage ist an eine Koppel angeschlossen. Südöstlich sind ein Dressurplatz und ein Voltigierplatz eingerichtet. Beide Anlagen sind eingefriedet. An den Dressurplatz ist ein kleiner Unterstand für Geräte angeschlossen.

Eine Mistplatte befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Anlagen zur Lagerung der Jauche und des Festmistes sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift gemäß § 4 Abs. 2 der Anlagenverordnung – VawS –, wasserwirtschaftliche Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften vom 05.10.1993 – VIII-390-, erschienen im Amtsblatt M-V Nr. 43, 1993, S. 1731, zu betreiben.

Der südwestliche Bereich des sonstigen Sondergebietes weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Dort befinden sich lediglich ein Gastank, ein weiterer Schuppen sowie ein Wohnwagen. Der Planungsraum ist insgesamt eben und weist keine größeren Höhenunterschiede auf.

Das ganze sonstige Sondergebiet SO TOUR ist sehr naturbelassen, und der Versiegelungsgrad ist sehr gering.

Auf dem Gelände befinden sich im nördlichen Bereich einige Birken, östlich und südlich stehen mehrere Kiefern. Dort beginnt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Kiefernforst (Monokultur). Die private Grünfläche südlich und östlich der Baugrenze ist parkartig angelegt (siehe Abbildung 1 und 2).



Abbildung 1 und 2: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. (Foto: Baukonzept Neubrandenburg GmbH; vom 22.04.2015)

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden. **Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsraum.

Der Planungsraum ist Teil des **Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“** und des **Naturparks „Am Stettiner Haff“**.

Folgende Natura 2000-Schutzgebiete befinden sich im nahen Umfeld des Geltungsbereiches:

- **Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“** (40 m westlich)
- **FFH-Gebiet „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“** (100 m westlich)

In 40 m westlicher Richtung liegt das **Naturschutzgebiet „Seegrund Ahlbeck“**.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der touristischen Nutzung des Reiterhof sowie der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase
- artenschutzrechtliche Konflikte

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Auswirkungen auf angrenzende **Natura 2000**-Gebiete, Auswirkungen auf die Gebietsmerkmale des **Landschaftsschutzgebietes** „Haffküste“

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen auf die Schutzgüter **Mensch** und **Tiere und Pflanzen** aufgrund des touristischen Reitbetriebs und der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

Folgende Konfliktschwerpunkte sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.
2. Die Nähe zu den o. g. Natura 2000-Gebieten sowie zum NSG „Seegrund Ahlbeck“ erfordert eine besondere Berücksichtigung der Schutzgebiete im Verlauf der Planung. Auch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist zu berücksichtigen.
3. Artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase sind zu beurteilen.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung

Die nächstgelegene Fremdwohnnutzung grenzt nordwestlich in einem Abstand von 10 m an den Vorhabenstandort an.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark) und 25 (Biosphärenreservate) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Er liegt jedoch innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes** nach § 26 BNatSchG sowie innerhalb eines **Naturparkes** nach § 27 BNatSchG.

Biotope

Methodik

Im April 2015 erfolgte durch Mitarbeiter des Planungsbüros BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH eine örtliche Erfassung des Untersuchungsraums. Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

Ergebnisse

Der Vegetationsbestand der Vorhabenfläche selbst beschränkt sich auf den Biotoptyp: **PEU - nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation** (vgl. Biotoptypenkarte). Durch den Reitbetrieb ist die Vegetationsdecke an einigen Stellen lückenhaft. Der Biotoptyp ist als naturfern einzuschätzen.

Östlich und südöstlich innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine private Grünfläche, die parkartig unterhalten wird. Hier finden regelmäßig Pflegemaßnahmen an den Bäumen statt, Totholz wird entfernt und die Rasenfläche unterhalb der Bäume beräumt und gemäht. Es handelt sich um den Biotoptyp **PPA - strukturarme, ältere Parkanlage**.

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Biotoptyp **ODE – Einzelgehöft**.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein **Kiefernwald – WK** (Monokultur). Zu diesem wird der Waldabstand laut Waldabstandsverordnung eingehalten.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße **Straße – OVL**. Dahinter liegt eine **artenarme Frischwiese (GMA)** mit Einzelbäumen. Die Wiese wird regelmäßig von Pferden beweidet.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee nach § 19 NatSchG. Vorhabenbedingt wird diese Allee nicht beeinträchtigt.

Tabelle 1: Übersicht über die Biotoptypen im Untersuchungsraum (vgl. Anhang Biotoptypenkarte)

Biototyp	Kurzbeschreibung	Schutzstatus
BA – Allee	Straßenbegleitende Lindenallee	§ 19 NatSchAG M-V

Fauna

Methodik

Die Ermittlung des Artenbestandes erfolgt aufgrund eines für die jeweiligen Arten geeigneten Lebensraumpotenzials unter Berücksichtigung der gesammelten Daten der Begehungen des Planungsraumes im April 2015. Dabei wird der Untersuchungsraum hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung).

Die Standard-Datenbögen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete werden dabei mit berücksichtigt. Auf diese Weise werden alle potenziell im Planungsraum vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer *Kartierung* des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Reptilien

Die Zauneidechse besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf. Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstubben, selbstgegrabene Röhren oder verlassene Nagerbauten dienen als Überwinterungsquartiere.

Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets sind solche Optimal-Habitate nur in unterentwickelter Ausprägung vorhanden. Der Planungsraum unterliegt der intensiven Nutzung des Reitbetriebs. Kleinstrukturen fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Während der Begehungen konnte kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich ausschließlich als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt wird.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist eine etwa 50 bis 60 cm lange ungiftige Schlange. Sie hat bedeutende Vorkommen u. a. in den Sanddünengebieten der Ueckermünder Heide. Diese tagaktive, xerothermophile Art bevorzugt Temperaturen von etwa 29 °C. Sie besiedelt vorwiegend offene Habitate mit einer guten Wärmezufuhr. In Mitteleuropa werden die Winterquartiere (Fels- und Steinstrukturen) ab Ende September bis Anfang Oktober aufgesucht. Dort verbleiben die Tiere etwa 4 Monate bis Anfang April.

Während der Begehungen konnten keine Individuen der Schlingnatter nachgewiesen werden. Der Lebensraum dieser Art überlagert sich teilweise mit dem der Zauneidechse. Zu ihrem Beutespektrum gehören insbesondere Eidechsen, darunter Zauneidechsen sowie deren Eier und Jungtiere. Seltener erbeuten sie kleine Säugetiere wie Spitz- und Wühlmäuse.

Unter Berücksichtigung des Verbreitungsgebietes in der Ueckermünder Heide kann somit ein Vorkommen der Schlingnatter nicht ausgeschlossen werden.

Die Waldeidechse kommt in vielen verschiedenen Lebensräumen wie beispielsweise an Gewässern, Waldrändern und Heiden vor. Während der örtlichen Begehungen des Untersuchungsraums konnten keine Individuen der Waldeidechse nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Waldeidechse ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die von der Waldeidechse bevorzugten Lesesteinhaufen oder Totholz fehlen jedoch.

Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden. Potenzielle Laichgewässer befinden sich in mindestens 700 m Entfernung. Ein Vorkommen von Amphibien kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Mögliche Lebensräume von Käfern (*Coleoptera*) wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine Betroffenheit dieser Tiere kann ausgeschlossen werden .

Schmetterlinge

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae), Meeressäuger, Libellen (Odonata) und Weichtiere (*Mollusca*) sowie Säugetiere wie den Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) auszuschließen.

Wirkbedingt ergibt sich auch für Fledermäuse (Chiroptera) kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Es ist davon auszugehen, dass der Planungsraum als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt wird. Eine Betroffenheit kann dennoch ausgeschlossen werden. Es werden keine Strukturen entfernt, die Quartiereigenschaften aufweisen (Höhlenbäume, Gebäude). Der Geltungsbereich bleibt als Jagd- und Nahrungshabitat vollständig erhalten.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wild lebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und des touristischen Reitbetriebes vor Ort kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche sowie Brutvogelarten der Waldlebensräume beschränkt werden.

In südlich angrenzenden Waldstrukturen ist das Vorkommen insbesondere folgender Arten möglich: Sperber (*Accipiter nisus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Buntspecht (*Dendrocopus major*), Elster (*Pica pica*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Kolkrabe (*Corvus corax*), Haubenmeise (*Parus cristatus*), Mistdrossel (*Turdus viscivorus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Feldsperling (*Passer montanus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie Grauammer (*Emberiza calandra*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Amsel (*Turdus merula*) und Baumpiper (*Anthus trivialis*) ist im Geltungsbereich selbst, in den Randbereichen, aber auch westlich der Kreisstraße VG 79 möglich. Allerdings handelt es sich im Geltungsbereich selbst keinesfalls um ein Optimal-Habitat.

Eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie zum Beispiel Eisvogel, Rohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn, Blaukehlchen, Rohrweihe und Kranich kann gänzlich ausgeschlossen werden. Von der Planung sind Lebensräume dieser Arten nicht betroffen.

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfolger. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, jedoch ist eine Betroffenheit nicht zu erwarten. Diese Arten sind an Störwirkungen durch den Betrieb des Reiterhofs gewöhnt. Brutstätten dieser Vögel werden im Zusammenhang mit der Planung nicht entfernt.

2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich im *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*. Die Ausgangsformen bilden in der Planungsregion überwiegend die vom Weichselglazial hinterlassenen Sedimente der Grundmoränen, Endmoränen und Sander sowie die ausgedehnten holozänen mineralischen und organischen Bildungen der Becken, Täler und Küstenzonen.²

Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit schon touristisch durch den Reiterhof genutzt. Der Natürlichkeitsgrad ist durch die Befahrung und Nutzung gering. Der vorhandene Oberbodenhorizont dient über dem anstehenden Sand als Nährstoff- und Wasserspeicher, unterliegt aber aufgrund der ständigen Beeinflussung einer geringen Funktionsausprägung.

² Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, 2009

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsraum des Bebauungsplans keine Bodendenkmale bekannt.

2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort befindet sich naturräumlich im *Uckermärkischen Hügelland* im *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*. Die Ortslage Ludwigshof und auch der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“**.

Dieses wurde in seinen Landschaftsformen durch die letzte Vereisung vor ca. 10.000 Jahren geschaffen. Es hat eine Gesamtfläche von etwa 20.200 ha. Das Landschaftsbild des Vorhabenstandortes ist durch seine Nähe zum Siedlungsbereich geprägt. In der näheren Umgebung von Ludwigshof befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen, westlich liegt der Ludwigshofer See.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnismomente Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

Der meist artenarme Vegetationsbestand im Planungsraum aufgrund der Nutzung durch den Reitbetrieb vermindert die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmung der Landschaft als Naturraum.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Ludwigshof ist baulich überprägt von großen Hallen und anderen gewerblichen Zweckbauten mehrerer kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe. Diese Bauten prägen das Ortsbild, Wohnnutzungen spielen eine untergeordnete Rolle in Ludwigshof. Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen sind der Vorhabenstandort sowie seine nähere Umgebung in seiner **Eigenart** typisch für in Mecklenburg-Vorpommern ländlich geprägte Siedlungsbereiche.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen. Die **Naturnähe** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna ist im Untersuchungsraum aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Nutzung durch den Reitbetrieb nicht gegeben.

Außerhalb des Untersuchungsraumes sind naturnahe Bereiche jedoch durchaus vorhanden. Der „Seegrund Ahlbeck“ ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Die landschaftliche **Vielfalt** des Geltungsbereiches beschränkt sich auf die existierende Gehölzstruktur, bestehend aus jungen Birken und Kiefern, die parkartig unterhalten wird, sowie auf die mit oftmals Spontanvegetation ausgestatteten am Rand gelegenen Freiflächen. Auch innerhalb der Ortslage Ludwigshof beschränkt sich die Vielfalt auf solche kleinen Strukturen.

2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Die Region Vorpommern liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der südöstlichen Grenze kontinentale Einflüsse bereits deutlich feststellbar sind. Die südlichen und östlichen Bereiche der Region gehören zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten. Die Jahresdurchschnittstemperatur der Region beträgt etwa 8,2 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 548 mm.³

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“. Im Nahbereich des Vorhabenstandortes liegt in 40 m westlicher Richtung das Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“ sowie in 100 m westlicher Richtung das FFH-Gebiet „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“. Des Weiteren befindet sich 40 m westlich das Naturschutzgebiet „Seegrund Ahlbeck“.

³ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, 2009

Das Vogelschutzgebiet hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der hohen Konzentration von Anhang I-Brutvogelarten. Als typische Gebietsmerkmale des Vogelschutzgebietes werden ausgedehnte Kiefernforste, große Heidegebiete und Waldwiesen auf Niedermooren genannt. Als Vogelarten sind u. a. Schreiadler, Blaukehlchen, Wiedehopf, Seeadler, Kranich und Rohrweihe aufgeführt. Das Vogelschutzgebiet verfügt über eine Gesamtfläche von 25.414 ha.

Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtfläche von 1.546 ha. Wesentliche Lebensraumtypen dieses Gebietes sind Moorwälder und kalkreiche Niedermoore.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Standard-Datenbögen werden folgende Schutzerfordernisse der Natura 2000-Gebiete auszugsweise aufgeführt:

Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“

- Erhaltung störungsarmer Offenlandflächen
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für Greifvögel und Waldbrüter
- Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) für Hecken und Röhrichtrüter

FFH-Gebiet „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“

- Erhalt und teilweise Entwicklung großflächiger Moorlebensräume mit zahlreichen FFH-Arten sowie weiteren angrenzenden FFH-Lebensraumtypen

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des **Naturparkes „Am Stettiner Haff“**. Innerhalb des Naturparkes sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes beitragen.

Südlich befindet sich das **Naturschutzgebiet „Seegrund Ahlbeck“**. Es deckt sich teilweise mit den Flächen des FFH-Gebietes sowie des SPA-Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets „Haffküste“**. Dieses wurde bereits im Jahr 1962 vom damaligen Rat des Bezirkes Neubrandenburg zum Schutzgebiet erklärt. Der Schutzgegenstand ist das in seinen Landschaftsformen durch die letzte Vereisung der Weichselkaltzeit geprägte Gebiet. Dieses umfasst Uferbereiche und zahlreiche charakteristische Landschaftsformen, insbesondere Gewässer des Oderhaffs, Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander, nacheiszeitliche Binnendünen sowie binnenwärtige Feuchtgebiete, Moore, Bruchwälder und Flussläufe mit nacheiszeitlicher Entstehungsgeschichte.⁴

In der Ortslage Ludwigshof sowie auch im Geltungsbereich sind diese Schutzgegenstände nicht erkennbar. Ludwigshof ist derart baulich überprägt durch viele große Hallen und andere Zweckbauten, sodass sich kein Bezug zu den Schutz- und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebiet herstellen lässt.

Tabelle 2: Zusammenfassende Übersicht über die mit der Planung zu berücksichtigenden Schutzgebiete

Schutzgebiet	Lage zum Vorhabenstandort	Hinweise
LSG „Haffküste“	Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Schutzgebietes	Herauslösung aus dem LSG ist notwendig
NSG „Seegrund Ahlbeck“	Etwa 40 m westlich	Handlungen, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken, sind verboten.
FFH-Gebiet „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“	Etwa 100 m westlich	
SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“	Etwa 40 m westlich	
Naturpark „Am Stettiner Haff“	Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Schutzgebietes	Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes sollen umgesetzt werden.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

⁴ Landschaftsschutzverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ im Landkreis Ueckermünde vom 24.03.93

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung entstehen ausschließlich während der Bauphase des Wohnhauses für den Betriebsinhaber oder Betreiber im Zusammenhang mit dem Bau der Räume für die Vermietung und Verwaltung der Beherbergungseinrichtungen und dem Sanitärhaus baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Durch die Errichtung der Mobilheime entstehen keine zusätzlichen Emissionen oder Lärm. Diese werden fertig angeliefert innerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes aufgestellt.

Es ist sicherzustellen, dass eine den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechende Wasserqualität gewährleistet wird. Gegebenfalls muss dies über eine Wasseraufbereitungsanlage durchgeführt werden.

Die geplante Belegungsdichte mit Gästen wird an ein wirtschaftliches, aber **verträgliches Maß** herangeführt. Um dem wachsenden Bedarf an Unterkünften in der Region gerecht zu werden, sollen die 3 - 4 Mobilheime oder kleinere Ferienhäuser mit etwa 12 - 15 Schlafplätzen ausgestattet werden.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auf dem Gelände des Reiterhofs Fennhof schon der touristische Reitbetrieb stattfindet. Es ist somit mit keinen zusätzlichen Lärmbelastungen durch den Reitbetrieb zu rechnen.

Negative vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch lassen sich unter Berücksichtigung des schon bestehenden touristischen Reitbetriebs und der kleinmaßstäblichen Bautätigkeiten nicht ableiten und können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Biotope

Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Planung nicht vorgesehen. Die geplanten Versiegelungen sind als zulässiger Eingriff ohne weiteres kompensierbar.

Hochwertige Biotopstrukturen wie die strukturarme ältere Parkanlage (PPA) oder der angrenzende Kiefernwald (WK) und die nach § 19 gesetzlich geschützte Allee bleiben von der Planung unberührt. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf diese Strukturen sind nicht zu erwarten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben. Es finden keine Gehölzbeseitigungen statt.

Vorhabenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des BNatSchG werden im Rahmen der Planung mit der Herstellung und Sicherung von Wertbiotopen vollständig kompensiert.

Fauna

Eine Beunruhigung der Fauna ist lediglich während der Bauphase zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme im Kapitel 2.2.2 werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Arten untersucht.

Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine optimalen Habitate für Reptilien. Es befinden sich keine Versteckmöglichkeiten, Überwinterungsmöglichkeiten und Fortpflanzungsstätten innerhalb der Baugrenze. Das Vorkommen und Störungen der o.g. Reptilienarten sind jedoch nicht auszuschließen. Um Störungen während der Bodenarbeiten für das Wohnhaus zu vermeiden muss sichergestellt werden, dass sich keine Individuen im Baustellenbereich befinden. Gegeben Falls müssen vorhandenen Tiere fachgerecht umgesetzt werden und ein zurückwandern der Tiere durch beispielsweise einen Schutzzaun vermeiden werden.

Eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Zauneidechsen, Waldeidechsen, und Schlingnattern im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist.

Avifauna

Unter 2.2.2 dieser Unterlage konnte in Bezug auf die Avifauna bereits generell festgestellt werden, dass wassergebundene Brutvogelarten von der Planung nicht betroffen sind, da entsprechende Habitatstrukturen im Planungsraum gänzlich fehlen.

Für *Boden- und Gehölz- und Höhlenbrüter* hingegen lässt sich eine Betroffenheit nicht ausschließen.

Während der Errichtung der Gebäude sind Störwirkungen auf die untersuchten Brutvögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund erfolgen diese Arbeiten gänzlich **außerhalb der Brutperiode**.

Aufgrund des touristischen Reitbetriebs auf der Fläche und der ständigen Anwesenheit von Personal und Besuchern ist mit einem störungsunempfindlichen Artenspektrum zu rechnen. Mit der Errichtung der Gebäude **außerhalb der Brutperiode** der o. g. Artengruppen können artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermieden werden. Es wird im Sinne des besonderen Artenschutzes eine Bauzeitenregelung vorgesehen, um die im § 44 des BNatSchG genannten Verbotstatbestände auszuschließen.

Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Die den **Gehölzbrütern** potenziell als Brut- und Nistplatz dienende Gehölzfläche wird mit Umsetzung der Planung als Bäume, die erhalten werden sollen, festgesetzt und gesichert. Es finden keine Gehölzbeseitigungen statt.

Bodenbrütende Vogelarten weisen einen jährlich neuen Nestbau auf. Der Geltungsbereich ist aufgrund der derzeitigen Belastungen der Fläche durch Störwirkungen des touristischen Reitbetriebs keine geeigneten Nistplätze auf (Vergrämungseffekte). Es ist zu erwarten, dass Bodenbrüter im Rahmen ihrer Brutaktivität bereits auf umliegende unbelastete Bereiche ausgewichen sind. Nistplätze konnten während der Begehung nicht nachgewiesen werden. Das angrenzende SPA-Gebiet mit weitläufigen Trockenrasen- und Steppenstrukturen sowie extensiv genutzte Grünlandflächen eignen sich hervorragend als Ausweichhabitat. Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung **nicht erzeugt**.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Generell bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Mit einer Bauzeit außerhalb der Brutperiode der untersuchten Brutvogelarten können diese jedoch gänzlich vermieden werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht aus.

Negative vorhabendbedingte Auswirkungen für die untersuchten Tierarten sind demnach nicht ableitbar.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut **Geologie**.

Neuversiegelungen werden im Rahmen der Kompensationsplanung vollständig ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mit der Umsetzung der Planung nicht ableitbar.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine natürlichen Gewässer. Durch den touristischen Reitbetrieb und die Fremdenbeherbergung entstehen keine nachteiligen Wirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser.

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

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wurde auf $Z = I$ begrenzt. Daraus ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe der baulichen Anlagen. Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs wird die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens durch den vorhandenen Wald verringert. Der naturbelassene Planungsraum soll auch nach den Erweiterungen seinen naturnahen Charakter beibehalten.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Höhe der baulichen Anlagen **nicht ableiten**.

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Zu berücksichtigen sind folgende **Natura 2000**-Gebiete:

- Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“
- FFH-Gebiet „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“

Soll ein Plan aufgestellt werden, bei dem ein NATURA 2000-Gebiet in seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigt werden könnte, ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich. Diese wurde jeweils für das FFH-Gebiet DE 2351-301 „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“ sowie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ durchgeführt und bildet separate Gutachten (vgl. Anhang 5 und 6).

Die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“ hat eine besondere Bedeutung für den Tourismus in der Region. Es sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes beitragen. Mit dem Vorhaben wird diesem Ziel entsprochen. Mit der Umsetzung der Planung wird ein naturverträglicher Tourismus gefördert. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ lassen sich unter Berücksichtigung der beschriebenen Wirkungen des Vorhabens nicht ableiten.

In der Ortslage Ludwigshof sowie auch im Geltungsbereich sind die Schutzgegenstände des **Landschaftsschutzgebietes** nicht erkennbar. Ludwigshof ist derart baulich überprägt durch viele große Hallen und andere Zweckbauten, sodass sich kein Bezug zu den Schutz- und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebiet herstellen lässt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ mit der Zulässigkeit und dem in Verbindung stehenden Neubau von Tages- und Mehrtagesunterkünften von höchstens 40 m² als Mobilheime oder Ferienhäuser, Sanitärgebäude, Räume für die Verwaltung und Vermietung der Beherbergungseinrichtungen sowie Wohnhäusern für den Betreiber oder Betriebsinhaber mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² erscheint im Gegensatz zu jeglichen im Vorfeld als zulässig erachteten Außenbereichsvorhaben der Land- und Forstwirtschaft als wesentlich verträglicher. Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich anthropogen vorgeprägte Bereiche des Reiterhofs Fennhof in Anspruch genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit schon einige Gebäude. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wurde auf $Z = I$ festgesetzt. Somit wird sich die geplante Bebauung an der Umgebungsbebauung richten.

Für das Schutzgebiet lassen sich aufgrund des Vorhabens keinerlei optische und immissionsbezogene Wirkungen, die der Landschaftsschutzverordnung entgegenwirken, feststellen. Dennoch lässt der Gesetzgeber vorliegend keine Ausnahme oder Befreiung zu, sondern fordert im Sinne der Rechtssicherheit des Verfahrens für B-Pläne eine Herauslösung aus dem LSG. Laut § 4 Abs. 2 Verbote der Landschaftsschutzverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ im Landkreis Ueckermünde vom 24.03.93 ist es verboten, bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet zu errichten oder zu erweitern.

Die Herauslösung des Landschaftsschutzgebietes stellt jedoch keine negative Beeinträchtigung des Gebietes dar. Die Ortslage Ludwigshof ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt, sodass die gesamte Ortslage Ludwigshof dem Schutzgegenstand nicht entspricht.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder archäologische Denkmäler. Demzufolge hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts im Planungsraum keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte.

2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Untersuchungsgebiets durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fügen sich die geplanten Erweiterungen gut in den Bestand ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Neuversiegelungen wurden auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert. Betroffen ist ein anthropogen vorbelasteter Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die komplette Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt. Der Planungsraum zeigt aufgrund seiner schon derzeitigen Nutzung als touristischer Reiterhof einen geringen Natürlichkeitsgrad mit ständigen Störwirkungen auf.

Der Einfluss auf hochwertige und empfindliche Biotope und Lebensräume des Untersuchungsraumes wurde prognostisch ermittelt.

Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, zu erwarten.

Wechselwirkungen treten mit dem Schutzgut Boden auf. Versiegelungen von Böden bedeuten einen Verlust an Lebensraum, der im Rahmen der Kompensationsplanung ausgeglichen werden muss (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt.

Allerdings ist aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Erweiterung eines anthropogen vorgeprägten Geländes als äußerst gering zu bewerten. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet muss dennoch eingeleitet werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Vorpommern innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale 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.

Weiter heißt es, dass die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden sollen.

Ludwigshof ist an das überregionale Radwegenetz angebunden. Der Reiterhof selbst bietet durch seine Lage im Naturpark „Am Stettiner Haff“ eine Vielzahl von landschaftsgebundenen Erholungsformen wie beispielsweise das Reiten, Wandern, Rad fahren, Angeln und Natur beobachten. Das Vorhaben fügt sich somit gut in die strategischen Ziele des Tourismusentwicklungsraumes ein und unterstützt damit den ländlichen Raum als Urlaubsziel.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen.

Reptilien

Werden während der Bauzeit Individuen vorgefunden, müssen diese fachgerecht umgesetzt werden und ein Zurückwandern sollte durch Schutzzäune während der Bauarbeiten vermieden werden. Nach den Bauarbeiten können die Reptilien wieder in ihren ursprünglichen Lebensraum wandern.

Brutvögel

Aufgrund des Baus des Wohnhauses außerhalb der Brutperiode von März bis Mitte Juli können baubedingte Störwirkungen auf ein minimales Maß reduziert werden.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Ahlbeck plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten ist die Untersuchung dieser Arten in einer gesonderten *speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung* erforderlich gewesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden innerhalb des Umweltberichtes stets berücksichtigt.

Des Weiteren war aufgrund der Nähe des Vorhabens zu Natura 2000-Gebieten jeweils eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das angrenzende **Vogelschutz-** sowie für das **FFH-Gebiet** erforderlich, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit eingeflossen sind.

Die Gutachten befinden sich im Anhang zu dieser Unterlage.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der beschriebene Bauablauf lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Die *Versiegelung* wurde an ein umweltverträgliches Maß herangeführt. Die Beherbergungseinrichtungen werden nicht einzeln erschlossen, sodass ein erhöhtes Befahren der Vorhabenfläche nicht erfolgt. Grundsätzlich wird mit diesem Vorhaben ein naturverträglicher Reiterhof mit Beherbergungseinrichtungen im touristischen Bewusstsein angestrebt.

Werden während der Bauzeit Individuen von Reptilien vorgefunden, müssen diese fachgerecht umgesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass ein Zurückwandern der Tiere in den Baustellenbereich während der Bauarbeiten verhindert wird.

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

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

5. Anhang

Anhang 01	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BAUKONZEPT Neubrandenburg)
Anhang 02	Übersichtskarte der Biotoptypen (BAUKONZEPT Neubrandenburg, 2014)
Anhang 03	Übersichtskarte der Schutzgebiete (BAUKONZEPT Neubrandenburg, 2014)
Anhang 04	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2351-301 „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“ (BAUKONZEPT Neubrandenburg, 2014)
Anhang 05	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet DE 2350- 401 „ Ueckermünder Heide“ (BAUKONZEPT Neubrandenburg, 2014)