

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ der Gemeinde Ahlbeck eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	29.01.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	22.04.2015 im Rahmen der GV-Sitzung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 06.05.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.09.2015
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	26.10.2015-27.11.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 06.10.2015
Satzungsbeschluss	19.05.2016

Anlass der Planung

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 den 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 wird mit der geplanten Ausweisung des Sondergebiet „Tourismus“ planungsrechtlich abgesichert. 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 bestanden die planungsrechtlichen

Voraussetzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO zuvor nicht. Entsprechend hat die Gemeinde Ahlbeck am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ der Gemeinde Ahlbeck beschlossen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen 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.

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

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

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante sonstige Sondergebiet „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ unter Einhalten von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar ist.

Der Geltungsbereich wurde mit Bekanntmachung der Änderungsverordnung vom 12.10.2016 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ ausgegliedert.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 22.04.2015 im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck statt. Es wurde jedem die Möglichkeit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden auf Wunsch beschrieben und erläutert.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2015. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Unter Zuhilfenahme dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe vom 26.10.2015 – 27.11.2015 konnte sich jedermann zu der Planung während der bekannt gemachten Dienstzeiten äußern.

Es lagen zusätzlich zu Planentwurf und Begründung Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

a) Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.Juni 2015

Naturschutz

Vogelschutzgebiet (SPA; DE 2350-401) Ueckermünder Heide

Der B-Plan befindet sich im 300m-Bereich eines SPA-Gebietes. Nach § 34 BnatSchG besteht das Erfordernis zu einer Vorprüfung, die im Umweltbericht mit zu verarbeiten ist.

hierzu lagen aus: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet

„Ueckermünder Heide“, Bearbeitungsstand: September 2015

Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ (LSG)

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Über eine Änderungsverordnung (ÄVO) muss der B-Plan aus dem LSG ausgegrenzt werden. Die vollständigen Unterlagen sind in 15-facher Ausfertigung vorzulegen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht, Bearbeitungsstand: September 2015

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Biotopzuordnung sollte überprüft werden. Die Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme wird bestätigt, eine dingliche Sicherung ist erforderlich.

hierzu lagen aus: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Bearbeitungsstand: September 2015

Artenschutz

Das Vorkommen von Zaun- und Waldeidechse, Schlingnatter sowie Fledermäusen und geschützten Vogelarten muss berücksichtigt werden.

hierzu lagen aus: Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, jeweils mit Bearbeitungsstand September 2015

Gesundheitsamt

Die Mindestanforderungen an die Qualität des Trinkwassers sind sicher zu stellen.

hierzu lagen aus: Begründung Pkt. 8.1, Umweltbericht Schutzgut Mensch, jeweils mit Bearbeitungsstand September 2015

b) Stellungnahme der Landesforst M-V, Forstamt Torgelow vom 14.06.2015

Seitens des Forstamtes Torgelow bestehen keine Bedenken, der Waldabstand wird eingehalten.

hierzu lagen aus: Begründung, Bearbeitungsstand: September 2015

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, wurden mit Schreiben vom 06.10.2015 erneut an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ der Gemeinde Ahlbeck mit Stand September 2015 aufgefordert. Mit Ablauf der Frist gingen 31 Stellungnahmen von Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ein.

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

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

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ wurden durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Tourismus“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines Reiterhofs sowie der Fremdenbeherbergung geschaffen.

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

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Festsetzungen der Planung ergab, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der bewerteten Schutzgüter aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten ist. Die Wirkungen des Vorhabens sind generell als gering zu bewerten. Jedoch war die Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG „Haffküste“ notwendig. Diese erfolgte mit Bekanntmachung der Änderungsverordnung vom 12.10.2016.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck hat den Bebauungsplan Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, mit Stand vom April 2016 am 19.05.2016 beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom April 2016 wurde am 19.05.2016 gebilligt.

Die Bekanntmachung über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 „Sondergebiet Tourismus Ludwigshof“ der Gemeinde Ahlbeck erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ vom 11.04.2017. Mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung tritt der o. g. Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ahlbeck in Kraft.

Gemeinde Ahlbeck, den 10.04.2017

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister