

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05 DER GEMEINDE UMMANZ
„ERLEBNISBAUERNHOF KLIEWE“**

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan 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 | 03.06.2009 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) | 09.11.2009 (bis 09.12.2009) |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) | 26.10.2009 (bis 09.12.2009) |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 28.11.2011 |
| Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) | vom 19.12.2011 bis 23.01.2012 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) | 21.12.2011 (bis 25.01.2012) |
| Abwägungs- und Feststellungsbeschluss | 13.02.2012 |

Anlass der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 10.05.2009 hat Herr Holger Kliewe (nachfolgend Vorhabenträger genannt) bei der Gemeinde Ummanz gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Vorhabenträger plant den vorgeprägten Bestand aufzuwerten, in dem Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht erweitert werden.

Nur eine nachhaltige Entwicklungskonzeption unter Einbeziehung attraktiver und saisonverlängernder Freizeitangebote kann langfristig die wirtschaftliche Existenz des Standortes absichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 50 und 51 der Flur 1 in der Gemarkung Mursewiek und beläuft sich auf eine **Fläche von 2,9 ha**.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz stimmte dem Antrag des Vorhabenträgers zu und hat auf ihrer Sitzung am 03.06.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ aufzustellen. Regelungsabsicht der Gemeinde ist es, mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „touristischer Erlebnisbauernhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten des Erlebnisbauernhofes Kliewe zu schaffen.

Ziel ist es, die Anzahl der Ferienwohnungen weiter zu erhöhen und deren Qualität und Attraktivität durch die Errichtung eines Wellnessbereiches, einer Reithalle und weiterer Freizeitangebote zu steigern. Durch die geplante Festscheune soll die gastronomische Versorgung auch größerer Besuchergruppen ermöglicht werden. Entscheidend ist dabei, dass bestehende und geplante Nutzungen mit den besonderen Belangen des Naturschutzes, der Landespflege und der touristischen Gemeindeentwicklung in Einklang gebracht werden.

Ein wesentlicher Punkt des Planungskonzeptes umfasst die Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Zur Wahrung der Schutz- und Erhaltungsziele muss die Planung so ausgerichtet werden, dass zusätzliche betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung auf ein Minimum reduziert werden.

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 wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „touristischer Erlebnisbauernhof“. Da zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes die öffentliche Gesetzgebung hier keine Hilfestellungen gibt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich des näheren Umfeldes als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, der Kultur- und sonstige Sachgüter und der Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter wurden ermittelt und bewertet. Es erfolgte die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens, und es wurden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Eine Inanspruchnahme von Biotopstrukturen mit einer besonderen Bedeutung für Pflanzen, Tiere und Biotopverbund ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

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 nicht festgestellt werden.

Bestandteil des Umweltberichts war auch die Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Vorkommen von Offenlandbrütern kann auf Teilflächen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Beunruhigung von Brutvögeln kann durch eine Bauzeitenregelung vollständig vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu mehreren Schutzgebieten.

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen die Flächen des europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“, des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes DE 1544-302 „*Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee*“, des Nationalparks „*Vorpommersche Boddenlandschaft*“ und des Landschaftsschutzgebietes „*West-Rügen*“.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Europäische Vogelschutzgebiet und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet erfolgte eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den jeweiligen Schutz- und Erhaltungszielen der genannten europäischen Schutzgebiete zu prüfen.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die Planungen auch im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine relevanten Wirkungen auf die Erhaltungsziele charakteristischer Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie auf für die Gebietsauswahl bestimmende prioritäre Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie keine relevanten Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele erzeugt.

Darüber hinaus waren insbesondere die Auswirkungen auf den nahe gelegenen Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft zu prüfen. Der Abstand beträgt hier teils weniger als 30 m.

Um eine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen zu vermeiden und die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf den sich im Nordosten anschließenden Nationalpark zu minimieren, wurde die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die bestehende Bauweise auf zwei begrenzt.

Um betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung der geplanten Bauten zu minimieren, wurde entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 5 m breite Hecke als Sicht- und Lärmschutz festgesetzt.

Zudem unterliegen Teilflächen des Plangebietes den Vorgaben des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m Küstenschutzstreifen). Entsprechend § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Geländestreifen bis zu 150 Metern land- und seeeinwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das städtebauliche Konzept wurde folglich so ausgerichtet, dass die Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erteilung einer Ausnahme erfüllt werden.

Weiter war im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG der Eingriffssachverhalt zu überprüfen.

Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe waren auf das notwendige Maß zu minimieren.

Für unvermeidbare Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen die Schaffung eines Kleingewässers nord-östlich des Vorhabenstandortes und Gehölzpflanzungen im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen.

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind alle vorhersehbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ausgleichbar.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 09.11.2009 bis zum 09.12.2009. Es wurde die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen in dem die Vorentwürfe mit der Erläuterung der Ziele und Zwecke und Auswirkungen der Planung, sowie der sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kamen, eingesehen und Äußerungen hierzu abgegeben werden konnten.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die Gemeinde mit Schreiben vom 26.10.2009. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand November 2011 aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung laut den in der Beschlussvorlage niedergelegten Abwägungsvorschlägen am 13.02.2012 geprüft. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Rügen, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP), des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und die Festsetzungen des Bebauungsplans ggf. entsprechend angepasst.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Standort ist durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebshof – Bauernhof Kliewe - und die zunehmend touristische Nutzung sowie den befestigte und unbefestigte Verkehrsflächen überwiegend anthropogen vorgeprägt. Seit 2005 erweitern ein moderner Hofladen, ein Café und der Restaurantbetrieb das touristische Angebotssegment. Die vorhandene Erschließung erfolgt über die Kreisstraße RÜG 9. Negative Beeinflussungen anderer diskutierter Standorte können so vermieden werden.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Entwicklungsziele stehen im Einklang mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind mit den Belangen der Raumordnung gemäß der Landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen der Plananzeige vom 26.10.2009 und 21.12.2011 vereinbar.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Anzahl der Ferienwohnungen weiter zu erhöhen und deren Qualität und Attraktivität durch die Errichtung vielseitiger Freizeitangebote zu steigern. Die gastronomische Versorgung kann demnach auch für größere Besuchergruppen ermöglicht werden. Entscheidend ist dabei, dass bestehende und geplante Nutzungen mit den besonderen Belangen des Naturschutzes, der Landespflege und der touristischen Gemeindeentwicklung in Einklang gebracht werden.

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, welcher den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich als sonstiges Sondergebiet „touristischer Erlebnisbauernhof“ ausweist. Das Entwicklungsgebot ist damit gewahrt.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Durch die Gemeinde Ummanz wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B mit Stand Februar 2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand Februar 2012 wurde am 13.02.2012 gebilligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05 „Erlebnisbauernhof Kliewe“ der Gemeinde Ummanz trat mit Ablauf des 04.04.2012 in Kraft.

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Ummanz wurden innerhalb des o.g. Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Ummanz, Dezember 2012

