



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

# **SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF** über den **Bebauungsplan Nr. 19** für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“

umfassend die vorhandene Ferienhausanlage „Am Vogelberg“, Heideweg Nr. 25 und 27 in Fuhlendorf, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 211, im Osten durch den Heideweg, im Westen durch die Erschließungsstraße des Ferienparks am Darß und im Süden durch Grundstücke mit Ferienhäusern

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

**05.10.2020**



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## **Begründung**

| <b>Inhalt</b>                                                                                                    | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Teil 1 - Begründung</b>                                                                                       |              |
| <b>1. Einleitung</b>                                                                                             | <b>4</b>     |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung                                                                          | 4            |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich                                                                                     | 4            |
| 1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Planverfahren und Raumordnung                                            | 5            |
| <b>2. Planungskonzept</b>                                                                                        | <b>7</b>     |
| 2.1 Ausgangssituation                                                                                            | 7            |
| 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise                                         | 8            |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften                                                                                     | 13           |
| 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze                                                                         | 13           |
| 2.5 Flächenbilanz                                                                                                | 14           |
| <b>3. Ver- und Entsorgung</b>                                                                                    | <b>14</b>    |
| <b>4. Immissionsschutz</b>                                                                                       | <b>17</b>    |
| <b>5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>                                                                  | <b>20</b>    |
| <b>6. Sonstiges</b>                                                                                              | <b>20</b>    |
| <b>Teil 2 - Umweltbericht</b>                                                                                    |              |
| <b>1. Einleitung</b>                                                                                             | <b>22</b>    |
| <b>2. Umweltprüfung</b>                                                                                          | <b>22</b>    |
| 2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes                                                                          | 22           |
| 2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen<br>und ihre Bedeutung für den Bauleitplan | 23           |
| 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte                                                                              | 25           |
| 2.3.1 Schutzgebiete                                                                                              | 25           |
| 2.3.2 Geschützte Biotope                                                                                         | 26           |
| 2.3.3 Wald                                                                                                       | 27           |
| <b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                      | <b>29</b>    |
| 3.1 Schutzgut „Mensch“                                                                                           | 29           |
| 3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“                                                    | 30           |
| 3.2.1 Erfassung des Baumbestandes                                                                                | 30           |
| 3.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung                                                                          | 31           |
| 3.3 Schutzgut „Boden“                                                                                            | 36           |
| 3.4 Schutzgut „Fläche“                                                                                           | 36           |
| 3.5 Schutzgut „Luft und Klima“                                                                                   | 37           |

|           |                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.6       | Schutzgut „Wasser“                                                 | 37        |
| 3.7       | Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“                        | 38        |
| 3.8       | Schutzgut „Landschaft“                                             | 38        |
| 3.9       | Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter      | 38        |
| 3.10      | Störfälle                                                          | 39        |
| 3.11      | Zusammenfassung der Umweltauswirkungen                             | 39        |
| <b>4.</b> | <b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand</b>                      | <b>40</b> |
| 4.1       | Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung           | 40        |
| 4.2       | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung | 41        |
| 4.3       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                 | 41        |
| <b>5.</b> | <b>Eingriffsregelung</b>                                           | <b>41</b> |
| 5.1       | Gesetzliche Grundlage                                              | 41        |
| 5.2       | Bestandsbeschreibung und -bewertung                                | 42        |
| 5.3       | Eingriffsbilanzierung                                              | 45        |
| 5.4       | Kompensationsmaßnahmen                                             | 49        |
| 5.5       | Begründung der grünordnerischen Festsetzungen                      | 50        |
| <b>6.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                         | <b>50</b> |
| 6.1       | Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten            | 50        |
| 6.2       | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung                    | 50        |
| <b>7.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>                     | <b>51</b> |
| <b>8.</b> | <b>Referenzliste der verwendeten Quellen</b>                       | <b>52</b> |

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat in ihrer Sitzung am 10.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Gelände der vorhandenen Ferienhausanlage am südwestlichen Ortseingang von Fuhlendorf ein neues und zeitgemäßes Ferienhausgebiet zu entwickeln. Die bestehende Ferienhausanlage steht aktuell in der Nutzung, so dass es das Ziel der Gemeinde ist, dieses Angebot an Ferienunterkünften in Fuhlendorf weiterhin, jedoch modernisiert, bereitstellen zu können.

Mit der vorliegenden Planung werden baulich genutzte Flächen für eine Neubebauung vorbereitet. Der Altbestand an Ferienhäusern aus der Zeit vor 1990 soll überwiegend zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Dabei ist es auch das Ziel, ein höheres Bettenangebot zu schaffen, um dem im Flächennutzungsplan nachgewiesenen Bedarf gerecht zu werden.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Fuhlendorf liegt im Nordwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen und westlich der Stadt Barth. Getrennt durch den Bodstedter Bodden erstreckt sich das Gemeindegebiet südlich des Darß, der den mittleren Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst bildet.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2018

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Fuhlendorf, südlich der Landesstraße L211 (Dorfstraße) und umfasst eine Fläche mit einer Größe von etwa 1,85 ha. In die Planung wird die vorhandene Ferienhauseanlage „Am Vogelberg“, Heideweg Nr. 25 und 27 in Fuhlendorf einbezogen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Landesstraße L211, im Osten durch den Heideweg, im Westen durch die Erschließungsstraße des Ferienparks am Darß und im Süden durch Grundstücke mit Ferienhäusern. Er beinhaltet die Flurstücke 178/18, 178/22, 178/28 (teilw.), 178/29, 178/30, 178/31, 178/32 und 179/1 der Flur 1 in der Gemarkung Fuhlendorf.

### **1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Planverfahren und Raumordnung**

Die Gemeinde Fuhlendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet sowie die südlich und westlich gelegene, nähere Umgebung sind als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 19 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In den Jahren vor 1990 bestand in der Gemeinde ein Angebot von etwa 4000 Gästebetten. Nach 1990 ging die Zahl der Gäste, aufgrund veränderter Ansprüche und Ziele der Urlauber sowie der Aufgabe von Betriebsferienlagern, sehr stark zurück. Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 sind als Zielstellung für die Gemeinde 2100 Gästebetten ausgewiesen. Es wird aufgezeigt, welche Standorte künftig für eine touristische Nutzung dienen sollen. Für das hier betrachtete Plangebiet (Ferienpark „Am Bodden“ an der Dorfstraße) sind 160 Betten dargestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Bettenzahl von etwa 200 Betten. Eine Erhöhung um 40 Betten ist aus Sicht der Gemeinde verträglich, auch unter Berücksichtigung, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stammt und die Nachfrage an Ferienunterkünften seitens der Gemeinde erkannt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Barth, Teergang 2 in 18356 Barth, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Zeh, Ribnitz-Damgarten, Stand März 2018; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Die Öffentlichkeit, die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit der Planung im September 2018 beteiligt.

Die Gemeinde hat das gewählte Planungsinstrument nach § 13a BauGB unter Beachtung der Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen nochmals geprüft und führte ein reguläres Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, durch. Das Plangebiet kann nicht vollständig als Innenbereich definiert werden. Daher kann das Planverfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht angewendet werden.

Im regulären Aufstellungsverfahren ist eine zweifache Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig. Die bereits durchgeführten Beteiligungen werden nunmehr als frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewertet. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens daher wiederum öffentlich ausgelegt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

In der Gemeinde mit den Ortsteilen Bodstedt, Fuhlendorf, Gutglück und Michaelsdorf leben etwa 810 Einwohner (Stand vom 31.12.2016). Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Barth.

Die Gemeinde zählt nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19. August 2010) zum Nahbereich des Grundzentrums Barth, das etwa 9,0 km östlich von Fuhlendorf liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten in einer Entfernung von etwa 20 km südwestlich von Fuhlendorf.

Als Gemeinde im Tourismusraum/ Tourismusedentwicklungsraum sollen Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume unter Nutzung der spezifischen Potenziale entwickelt werden (vgl. Punkt 3.1.3 (6) RREP VP). Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Beherbergungsangebot durch Neubau nach den heutigen Ansprüchen und Standards ersetzt und damit qualitativ aufgewertet.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner Stellungnahmen vom 12.10.2108 mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht die qualitative Aufwertung des Ferienparks mit saisonverlängernden Unterkunftsmöglichkeiten sowie der Ausbau von weiteren Freizeitmöglichkeiten für die Urlauber auf der Anlage in einem Tourismusedentwicklungsraum dazu geeignet sind, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (vgl. 3.1.3 (8) RREP VP). Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“ sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die angrenzende Landesstraße L211 gehört zu einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz, begleitet von einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Teile des Gemeindegebietes, so auch das Plangebiet, liegen innerhalb des Bauschutz- bzw. Siedlungsbeschränkungsbereiches des Regionalflughafens Barth. Innerhalb des Bodstedter Boddens sind zwei Häfen im RREP VP dargestellt.

Der an die Gemeinde Fuhlendorf angrenzende Redensee und Bodstedter Bodden gehören zum Europäischen Vogelschutzgebiet (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und zum GGB-Gebiet (ehemals FFH-Gebiet) (DE 1542-302) „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“. Zum Plangebiet haben diese Schutzgebiete einen Abstand von etwa 240 m.

Es bestehen nach einer parallel durchgeführten FFH-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser o.g. Natura 2000-Gebiete.

Der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ erstreckt sich auf nördlich gelegene Flächen in rund 2 km Entfernung zum Plangebiet.

Das gesamte Gemeindegebiet von Fuhlendorf liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Antrag auf Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gestellt. Die Herauslösung aus dem LSG wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Vorpommern-Rügen mit Schreiben vom 03.09.2020 in Aussicht gestellt. Diese Herauslösung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Fuhlendorf. Es umfasst die bestehende Ferienhaussiedlung „Am Vogelberg“. Die Zufahrt erfolgt über den Heideweg, der an die Dorfstraße (L211) anbindet.

Innerhalb des Areals stehen 15 unterschiedlich große Ferienhäuser mit etwa 60 Betten locker verteilt und umrahmt von Kiefern. Die Gebäude verfügen über ein bis zwei Ferienwohnungen mit durchschnittlich vier Betten. Dieser Kiefernbestand prägt den Charakter des Gebietes.

In Gebäuden im Westen befinden sich Versorgungsangebote (u.a. Verwaltung, Gastronomie, Funktionsräume) sowie die Wohnung für Betriebspersonen. Ein Wohnhaus mit Nebengebäuden liegt im Nordosten. Die Freiflächen bieten auch einen Spielplatz sowie Sportflächen für die Freizeitnutzung. Über Fußwege sind die Gebäude und Freiflächen miteinander verbunden. Das Abstellen der Fahrzeuge erfolgt zentral, so dass die Flächen zwischen den Ferienhäusern im Wesentlichen vom Kfz-Verkehr freigehalten werden.

Die Gehölzflächen im Nordosten sowie im Nordwesten sind als Wald anzusprechen.

An das Plangebiet schließen sich südlich und westlich weitere Ferienhäuser an. Im Norden verläuft die Dorfstraße (L211) mit separatem Geh- und Radweg.





Foto 1: Einfahrts- und Kreuzungsbereich an der Landesstraße L211 (Dorfstraße)



Foto 2: Freiflächen mit Spielplatz und Parkflächen



Foto 3: Altbestand an Ferienhäusern



Foto 4: Gebäudebestand mit Infrastruktur im Westen

Die Attraktivität des Gebietes wird geprägt durch die ruhige und idyllische Lage in Nähe des Bodstedter Bodden. Waldflächen sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in einer Entfernung von etwa 250 m westlich des Plangebietes an der L211. Möglichkeiten zum Einkaufen bestehen in Fuhlendorf.

## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Gemeinde Fuhlendorf möchte die vorhandene Ferienhausanlage in ein modernes Ferienhausgebiet umbauen. Es sind ein Abriss von Altgebäuden und der Neubau von attraktiven Ferienhäusern mit zeitgemäßer Ausstattung vorgesehen.

Die vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt. Am Eingang des Gebietes sollen die Stellplatzfläche für die Fahrzeuge und auch Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder angeordnet werden. Um die Nutzung und Attraktivität der Freiflächen in Nähe der Gebäude zu erhöhen, soll die Ferienhausanlage vom Kfz-Verkehr freigehalten werden.

Die nordwestlichen Flächen im Plangebiet werden gemäß Bestand als Wald berücksichtigt. Die Waldabstandslinie wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde bestimmt. Die unmittelbar an diese Waldflächen angrenzenden Gebäude werden im Bestand

erhalten. Zulässige Umbaumaßnahmen sind hier in Abstimmung mit der Forstbehörde vorgesehen, um attraktive Angebote zum Ferienwohnen sowie der gastronomischen und infrastrukturellen Versorgung zu schaffen.

Für die nordöstlich gelegene Waldfläche in einer Größe von etwa 2300 m<sup>2</sup> wird ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt, um die bauliche Entwicklung des Ferienhausgebietes zu ermöglichen. Diese nordöstlichen Gehölzflächen sollen als Parkanlage umgenutzt werden. Für den forstlichen Ausgleich wird eine Erstaufforstungsfläche südlich des Plangebietes herangezogen.

Auf den westlichen Flächen soll ein Badeteich die Freizeitmöglichkeiten für Urlauber ergänzen.

Die geplanten Ferienhäuser werden mit einem oder zwei Geschossen innerhalb des Kiefernbestandes angeordnet. Der überwiegende Anteil der charakteristischen Kiefern kann durch das städtebauliche Konzept erhalten werden. Im Osten ist ein Versorgungsgebäude, das auch die Rezeption aufnehmen soll, geplant.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ - SO 1 bis SO 3 dienen der Neuerrichtung und dem Betrieb einer Ferienhausanlage.

Die planungsrechtliche Vorbereitung für die Neubebauung mit Ferienhäusern und der zugeordneten Infrastruktur erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO. Es erfolgt eine Untergliederung in das Gebiet SO 1, in dem überwiegend die Ferienhäuser und zugeordnete Anlagen errichtet werden, in das Gebiet SO 2 für Infrastruktureinrichtungen sowie in das Gebiet SO 3, in dem die Bestandsgebäude erhalten bleiben.

In den Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ - SO 1 und SO 3 sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Außerdem sind Versorgungs- und Verwaltungsgebäude, Lager- und Abstellräume, Erschließungswege sowie sonstige Anlagen zulässig, die zum Betrieb einer Ferienhausanlage erforderlich sind. Dazu zählen z.B. Rezeption, Versorgungsgebäude, Wege, Spiel- und Sportflächen.

In dem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ - SO 2 sind Einrichtungen der gastronomischen Versorgung und Läden, Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsinhaber oder -leiter, Wellnessangebote, sowie ein Badeteich mit einer maximalen Größe von 500 m<sup>2</sup>, jeweils mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Innerhalb des Gebietes besteht damit die Möglichkeit, z.B. ein Restaurant, eine Sauna, eine Souvenirshop oder einen Fahrradverleih zu errichten.

Im Gebiet SO 1 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Die zulässigen Satteldächer sollen mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° errichtet werden.

Im Gebiet SO 2, in dem der bauliche Bestand auch weiterhin genutzt werden soll, sind für die eingeschossigen Gebäude eine Firsthöhe von maximal 8,0 m und Dachneigungen zwischen 35° und 45° für Satteldächer zulässig.

Im Gebiet SO 3 sind entsprechend dem baulichen Bestand eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 6,0 m und Dachneigungen zwischen 35° und 45° für Satteldächer zulässig.

Gerade durch die zulässige Dachform und -neigung wird eine einheitliche Gestaltung unterstützt, die den Charakter des Gebietes prägen wird.

Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände.

Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Für die festgesetzten First- sowie Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,30 m über NHN (DHHN92). Innerhalb des Plangebietes, das für eine Bebauung mit Ferienhäusern vorgesehen ist, stehen Geländehöhen zwischen 4,50 m ü. NHN (DHHN92) und 5,40 m ü. NHN (DHHN92) an. Um die künftigen Gebäude in die vorhandene Geländestruktur einzupassen wird daher ein konkreter Bezugspunkt festgesetzt.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um maximal +/- 0,50 m, bezogen auf das anstehende Gelände, verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig. Die Einpassung in die vorhandene Geländestruktur hat insgesamt positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für alle Gebiete festgesetzt. Für die Gebiete SO 1 und SO 3 gilt die offene Bauweise. Im Gebiet SO 2 gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass an die rückwärtige Grundstücksgrenze gemäß der festgesetzten Baugrenzen herangebaut werden darf. Die Festsetzung der Baugrenze erfolgte gemäß dem aktuellen baulichen Bestand.

Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser zulässig. Als Einzelhäuser gelten Baukörper, die eine maximale Länge von 50 m besitzen, an allen Seiten freistehend sind und Abstände zu allen Grundstücksgrenzen einhalten. Dabei kann ein Einzelhaus aus mehreren aneinandergebauten Gebäuden bestehen, solange der Grenzabstand eingehalten wird. Dies bedeutet, dass ein Einzelhaus mehrere Hauseingänge und Wohnungen besitzen kann, jedoch auf einem Grundstück liegen muss. Ziel innerhalb des Plangebietes ist auch die Errichtung von Gebäude mit mehreren Hauseingängen, die umgangssprachlich als Hausgruppe bezeichnet werden. Planungsrechtlich werden diese jedoch auf Grund der Lage innerhalb eines Grundstückes als Einzelhaus beurteilt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze usw. bis zu 50 % zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese richten sich nach dem vorhandenen Baumbestand und den Kronentrauf- bzw. Wurzelbereichen. Ziel ist es, möglichst viele Bäume, die den Charakter des Gebietes prägen, zu erhalten.

Das Abstellen der Fahrzeuge ist zentral vorgesehen, um für die Freiflächen zwischen den Gebäuden eine größtmögliche Aufenthaltsqualität zu gewähren. Daher werden Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt, auf denen offene Kfz-Stellplätze zulässig sind. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und

überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) unzulässig. Überdachte Fahrrad-Stellplätze sind zulässig, somit kann ein Unterstand für Fahrräder errichtet werden. Außerhalb dieser Flächen sind weitere Kfz-Stellplätze, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Die vorhandenen Bäume in diesem Bereich sollen in die Stellplatzfläche integriert werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die geläufigen Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche umzusetzen.

In den festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung „Badeteich“ sind ein Badeteich mit einer maximalen Größe von 500 m<sup>2</sup> sowie sonstige Nebenanlagen zulässig. Mit der Herstellung eines Badeteiches können weitere Freizeitmöglichkeiten für Urlauber angeboten werden.

Die Herstellung des Badeteiches mit einer Größe über 100 m<sup>3</sup> erfordert eine Baugenehmigung. Wasserwirtschaftliche Belange werden mit in die Baugenehmigung aufgenommen, ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist nicht notwendig. Soweit dieses Vorhaben keiner Baugenehmigung gemäß § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellungsverfahren) bedarf, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Im Rahmen vertiefender Planungen erfolgen die Detaillierungen für diese bauliche Anlage. Ein Badeteich besteht aus einer Schwimmzone, die im vorliegenden Fall eine Tiefe von 1,20 m aufweisen soll, sowie einer bepflanzten Zone, die der Regeneration des Wassers dient. Mittels einer Pumpe erfolgt die Umwälzung des Wassers. Ein Zu- oder Abfluss über natürliche Fließgewässer ist nicht vorgesehen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche A, der Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L211, dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern). Abweichend davon sind die Anlage von Wegen und Spielflächen sowie das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.

Innerhalb des Waldabstandes ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Zu der Waldfläche, innerhalb bzw. direkt nordwestlich angrenzend an das Plangebiet, ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Waldabstand zu den künftigen baulichen Anlagen einzuhalten. Die unmittelbar an diese Waldflächen angrenzenden Gebäude werden im Bestand erhalten. Durch den Bestand von Gebäuden wird der gesetzlich geforderte Waldabstand unterschritten, aber damit geprägt. Gemäß § 20 Abs. 2 und 3 LWaldG M-V kann die Forstbehörde im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen Ausnahmen zulassen, sofern die Behörde bei der Planaufstellung beteiligt wurde. Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde der Waldabstand festgesetzt.

Diese bestehenden Gebäude haben aufgrund der bisherigen Nutzung Bestandschutz und können in der Kubatur saniert werden. Bauliche Erweiterungen für die Gebäude sind vom Wald abgewandt zulässig, und durch die Festsetzung von Baugrenzen

planungsrechtlich vorbereitet. Bei der Sanierung dieser Gebäude ist darauf zu achten, dass ein ggf. angedachten Ausbau der Dachgeschosse (sofern diese bisher nicht ausgebaut und genutzt werden) nicht möglich ist. Es ist immer von aktuellen Bestand und der aktuellen Nutzung auszugehen.

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgelegt, die seitens der Gemeinde behandelt wurden. Daraus ergeben sich im Vergleich zum Entwurf vom 20.07.2018 folgende Änderungen für den erarbeiteten Entwurf vom 11.03.2020:

- Die Gemeinde hat das gewählte Planungsinstrument nach § 13a BauGB unter Beachtung der Hinweise des Landkreises nochmals geprüft und führt nunmehr das reguläre Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, durch. Das Plangebiet kann nicht vollständig als Innenbereich definiert werden. Daher kann das Planverfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht angewendet werden.
- Die Festsetzungen zur Zahl von Wohneinheiten, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur für Wohngebäude getroffen werden können, und zur Zulässigkeit von Hausgruppen entfallen. Das geplante städtebauliche Konzept kann weiterhin umgesetzt werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Beachtung des Baumbestandes, der weitestgehend erhalten werden soll, weiter gefasst. Das ermöglicht einen größeren Spielraum für die Errichtung der Hauptgebäude.
- Der Bezugspunkt für die Höhenangaben wird eindeutig bestimmt.
- Die rechtlichen Hinweise der Forstbehörde, u.a. in Bezug auf den prägenden Waldabstand und zur Erstaufforstung, werden in die Planung aufgenommen.
- Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird die Erstaufforstungsmaßnahme multifunktional in Ansatz gebracht.
- Durch die Lage an der Landesstraße L211 ist eine Anbauverbotszone zu berücksichtigen, in der abweichende Zulässigkeiten für ein Werbeschild, Wege- und Spielflächen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt geregelt werden sollen.
- Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vertieft. Eine Minderung der Lärmimmissionen durch Verkehrslärm der L211 für die Außenwohnbereiche kann durch die Reduzierung der Geschwindigkeit von 80 auf 50 km/h erzielt werden. Daher soll zur Versetzung der Ortstafel (Ortsschild) nach Westen ein gesonderter Antrag beim Landkreis Vorpommern-Rügen eingereicht werden.
- Die artenschutzrechtlichen Belange wurden insbesondere für die Artengruppen Fledermäuse konkretisiert.

Im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgelegt, die seitens der Gemeinde behandelt wurden. Daraus ergeben sich im Vergleich zum Entwurf vom 11.03.2019 folgende Änderungen für das vorliegende Satzungsexemplar:

- Die Errichtung eines Werbeschildes innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L211 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit seitens des Straßenbauamtes abgelehnt. Daher entfällt die Regelung für eine Werbeschild innerhalb der Grünfläche.
- Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung beachtet und auf die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet abgestellt. In die Planung wurden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

- Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit der Herauslösung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, wird ein Ökokonto herangezogen.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Ferienhausgebietes gewährleistet werden.

Zur einheitlichen Gestaltung aller Dächer der Ferienhausanlage ist die Bedachung der Hauptdächer nur mit Tonziegeln einheitlich in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig, was einem positiven Gesamtbild dient.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern bis zu einem Fassadenanteil von 30 % zulässig.

Die folgenden Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz des Ortsbildes.

Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen an den öffentlichen Straßenseiten sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt maximal 1,80 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Mit diesen Festsetzungen können eine Einbindung und positive Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an bestehende Verkehrsachsen. Der Heideweg, über den die direkte Zufahrt ins Ferienhausgebiet erfolgt, ist an die Landesstraße L211 (Dorfstraße) angebunden. Die Herstellung von weiteren Verkehrswegen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt entlang der L211 dürfen gemäß § 31 Abs. 1 Straßenwegesetz M-V in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom



äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden. Ziel der Gemeinde ist davon abweichend die Anlage von Wegen und Spielflächen sowie das Aufstellen von Spielgeräten.

Der Heideweg gehört eigentumsrechtlich derzeit zur Ferienhausanlage. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Übertragung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Fuhlendorf. Ein Ausbau des Weges ist aktuell nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem aktuellen Katasterbestand festgesetzt.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen als Gemeinschaftsstellplätze bereitgestellt. In der weiterführenden detaillierten Planung zur Gestaltung der Stellplatzfläche soll der vorhandene Baumbestand integriert werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 beträgt rund 1,85 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

| Flächennutzung                  |                       | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Sondergebiet - Ferienhausgebiet |                       | 14 450                         |
| SO 1                            | 13 365 m <sup>2</sup> |                                |
| SO 2                            | 1 085 m <sup>2</sup>  |                                |
| Grünfläche                      |                       | 2 930                          |
| Parkanlage, privat              | 2 370 m <sup>2</sup>  |                                |
| Spielplatz, privat              | 560 m <sup>2</sup>    |                                |
| Fläche für Wald                 |                       | 940                            |
| Verkehrsflächen                 |                       | 220                            |
| <b>Plangebiet, insgesamt</b>    |                       | <b>18 540</b>                  |

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen im Heideweg und in der Dorfstraße (L211). Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Zum Schutz der Wurzelbereiche des prägenden Kiefernbestandes im Zusammenhang mit der Verlegung von Leitungstrassen werden Festsetzungen getroffen, dass Leitungsschächte im Bereich von Wurzeln als Handschachtung auszuführen sind. Alle Wurzeln mit einem Durchmesser von größer als 2 cm sind zu erhalten. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Bauherrn/ Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird im Gemeindegebiet von der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Wasserwerk Hessenburg über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist über den Hydranten im Heideweg vorgesehen. Laut einer durchgeführten Hydrantenmessung am 19.02.2019 sind aus diesem Hydranten eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde entnehmbar. Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Fuhlendorf und der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland - erforderlich.

Die öffentlichen Straßen und Wege sind zur Nutzung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ausreichend ausgebaut. Innerhalb des Ferienhausgebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Feuerwehrezufahrt über die Stellplatzanlage berücksichtigt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll zentral über ein auszubauendes Abwasserpumpwerk im Bereich der Dorfstraße (L211) erfolgen. Das Schmutzwasser wird zentral in die Kläranlage Barth geleitet.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt wie bisher über eine dezentrale Versickerung. Die anstehenden Sandböden sind dafür sehr gut geeignet. Flächenbefestigungen sind teilversiegelt vorgesehen, so dass ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Auch im angrenzenden Ferienhausgebiet wird das Niederschlagswasser über Versickerung abgeleitet.

Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht erstellt vom Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 04.05.2019, die die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachweisen, werden nachfolgend dargestellt:

Am Standort dominieren Sande (Versickerungsfähigkeit -  $k_f \approx 6 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ), die ausreichend durchlässig sind. Ganzjährig ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 1,5 m zu erwarten.

Die Flächen im Plangebiet sind somit für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass aufgrund des relativ geringen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung, z.B. als Flächen- oder



Muldenversickerung, konzipiert werden könnte. Auch flache Sickerrigolen wären realisierbar. Hierbei wäre darauf zu achten, dass deren Sohle jedoch nicht tiefer als ca. 1,2 m unter Geländeoberkante angeordnet wird, um eine ausreichende Mächtigkeit (Filterwirkung) der ungesättigten Sickerzone zu ermöglichen.

Für die Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser) ist im Zuge der weiterführenden Planungen die Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde mindestens sechs Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

#### Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über bestehende Anschlusskabel gewährleistet, die ebenso wie Telefon- bzw. Datenkabel in den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie innerhalb des Plangebietes verlegt sind.

Parallel der Dorfstraße (L211) verlaufen Versorgungsleitungen der Telekom sowie der e.dis Netz GmbH. Weitere Leitungen der e.dis Netz GmbH befinden sich im Heideweg. Darüber hinaus queren Leitungen der Telekom das Gebiet von der Dorfstraße (L211) in Richtung Süden zum einen zum Wohngebäude und zum anderen zur Gaststätte. Eine weitere Leitung läuft über das westliche Ferienhausgebiet ins Plangebiet. Zur Stromversorgung des bestehenden baulichen Bestandes führt eine Leitung vom Heideweg ausgehend ins Plangebiet.

Dieser vorhandene Leitungsbestand ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen, ggf. werden Umverlegungen erforderlich.

Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Gasversorgung bestehen in der Dorfstraße (L211). Dadurch kann der Anschluss für die Wärmeversorgung gewährleistet werden.

#### Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung am Heideweg bereitzustellen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt somit weiterhin am Heideweg. Aktuell wird dieser Weg durch die Müllfahrzeuge befahren. Die Stellplätze für Abfallbehälter, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind, sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wird hingewiesen. Sollten beim Abriss schädliche Bodenveränderungen angetroffen

werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ist unverzüglich zu informieren.

Vor Beginn von Abrissarbeiten von Gebäuden, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe (wie Asbest, Karmelit oder mit PAK belastete teerhaltige Produkte) nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Erkundung der enthaltenen Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehende Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Der Abbruch der Gebäude hat unter Trennung und Getrenntlagerung, Deklaration und fachgerechter Entsorgung der einzelnen Abfallfraktionen zu erfolgen.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wird durch die beauftragte Fachfirma eine Entsorgungskonzept erstellt. Insbesondere ist auf den Umgang mit der Fraktion sonstiger Bau- und Abbruchabfälle, die gefährliche Stoffe enthalten, zu achten. Die beim Abbruch bzw. Rückbau anfallenden verwertbaren Abfälle sind getrennt nach Abfallarten zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Bei der Entsorgung von belasteten Abrisstoffen wird auf die gesonderte Nachweisführung der gefährlichen Abfälle hingewiesen.

Abfälle, wie asbesthaltige Baustoffe, Mineralfaserabfälle oder teerhaltige Produkte sind dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen anzudienen.

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Fuhlendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Landesstraße L211 (Dorfstraße) als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken kann.

Zur Ermittlung von ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Straßenverkehrslärmbeeinträchtigungen für die geplante Nutzung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 18.07.2019 erarbeitet.

Nach Beauftragung des Lärmgutachtens wurde das Bebauungskonzept mit dem Ziel überarbeitet, einen möglichst hohen Teil des vorhandenen, prägenden Baumbestandes zu erhalten. Die Lage des nördlichsten Baufeldes wurde dabei jedoch nicht weiter nach Norden verschoben, so dass die Aussagen des Gutachtens auch weiterhin herangezogen werden können.

Im Ergebnis wird zusammenfassend auf Seite 4 der o.g. Untersuchung dargestellt: „[...] Die Emissionswerte der Straße werden auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern für den Prognosehorizont 2030 ermittelt. [...]“

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet am Tage zwischen 44 und 56 dB(A) und in der Nacht zwischen 35 und 47 dB(A) liegen. Die

Orientierungswerte der DIN 18005 für Ferienhausgebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden tags/nachts am nördlichen Baufeld um 6 dB/7 dB überschritten und am südlichen Baufeld um 8 dB/5 dB unterschritten.

Die Orientierungswerte werden ab einer Entfernung von ca. 70 m zur Straßenmitte eingehalten. [...]“

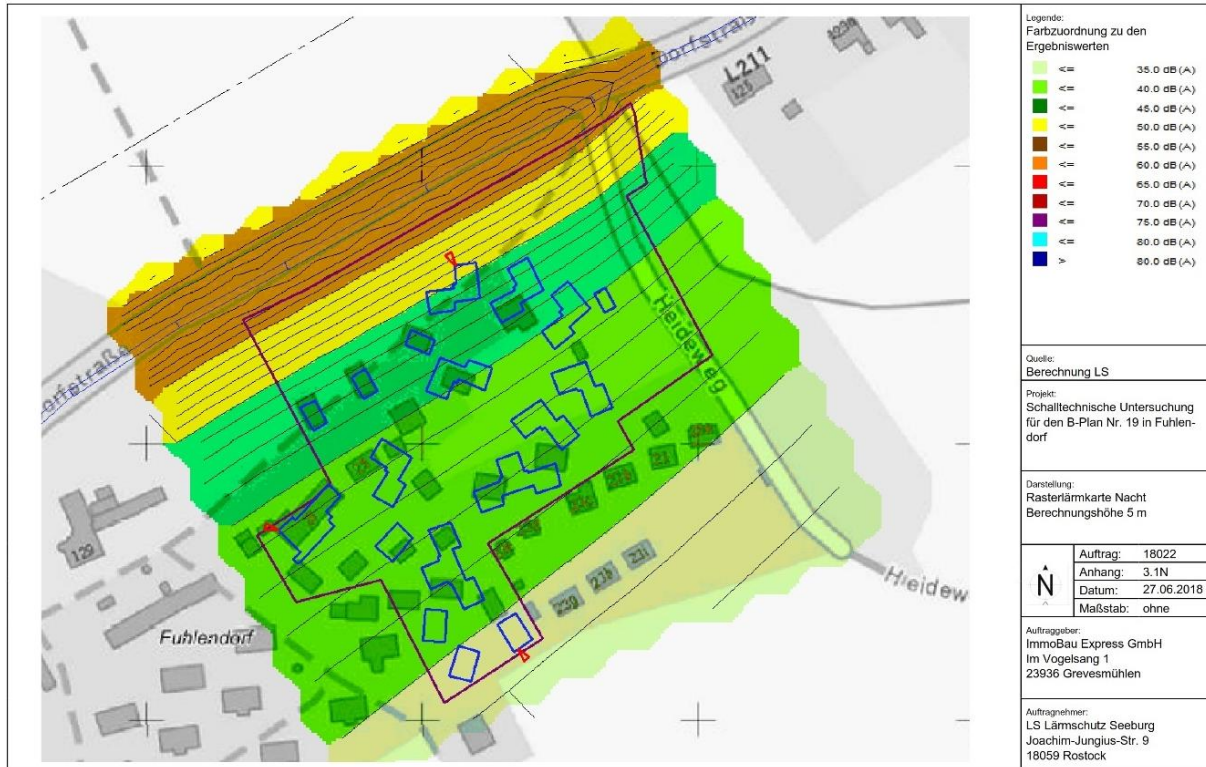


Abbildung 2: Rasterlärmmkarte Nacht, Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden für den Bebauungsplan Hinweise gegeben:

„[...] Die Geräuschimmissionen durch den Verkehr überschreiten für die nördlichen fünf Baufelder die Orientierungswerte der DN 18005 für Ferienhausgebiete (Tag/Nacht von 50 dB(A)/40 dB(A)) am Tage um bis zu 6 dB und in der Nacht bis zu 7 dB.

Die Orientierungswerte für den Tages- und den Nachtzeitraum (50 dB(A)/40 dB(A)) werden ab einer Entfernung von ca. 70 m von der Straße eingehalten.

Eine Verbesserung der Geräuschsituation mit Bezug auf die Ferienhausnutzung ist möglich durch

#### aktive Lärmschutzmaßnahmen

- Erhöhen des Abstandes der Baugebiete von der Straße
- Errichten einer Lärmschutzwand
- Vermindern der Geschwindigkeit westlich von Fuhlendorf

#### passive Lärmschutzmaßnahmen

- Gewährleisten der erforderlichen Schalldämmung für die Außenbauteile für die Aufenthaltsräume und der Frischluftzufuhr für Schlafräume
- Abschirmen der Außenwohnbereiche durch lärmabgewandte Anordnung bzw. durch Abschirmungen. [...]“

Die Gemeinde hat sich mit den alternativen Lärmschutzmaßnahmen auseinandergesetzt:

Mit der Erhöhung des Abstandes der Bebauung von der Straße würden die fünf geplanten, nördlichen Gebäude entfallen, was zu einem unwirtschaftlichen Betrieb der Ferienhausanlage führen würde. Gegen eine Verlagerung der nördlich festgesetzten überbaubaren Flächen auf westliche Flächen sprechen bauordnungsrechtliche Aspekte (Einhaltung von Abstandflächen) sowie die weitere Nutzung von bestehenden Ferienhäusern.

In der Schalluntersuchung wurde festgestellt, dass durch eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 270 m und einer Höhe von 4 m die Beurteilungspegel im Bereich der nördlichen Baufelder um bis zu 7 dB vermindert werden. Die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete könnten damit im gesamten Plangebiet eingehalten. Weiterhin werden Kosten entsprechend einer Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen 2016, erstellt durch das Bundesministerium für Verkehrs und digitale Infrastruktur, ermittelt. Für diese Lärmschutzwand berechnen sich Kosten in Höhe von ca. 638.000 € (426.000 € für die Errichtung und 212.000 € für die Unterhaltung).

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h anstelle von 80 km/h werden die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete nur an einem geplanten Gebäude am Tage und an zwei Gebäuden in der Nacht überschritten. Die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete werden ab einer Entfernung von etwa 40 m von der Straßenmitte der Landesstraße L211 eingehalten. Die Lärmimmissionen innerhalb der festgesetzten Grünflächen, die direkt an die Landesstraße L211 angrenzen, können ebenfalls wesentlich reduziert werden.

Um für die Ferienhausanlage im Bebauungsplan Nr. 19 und auch für die westlich benachbarten Ferienhausgebiete eine Lärmreduzierung zu erreichen, wurde zur Versetzung der Ortstafel (Ortsschild) um etwa 500 m nach Westen ein gesonderter Antrag beim Landkreis Vorpommern-Rügen eingereicht werden. Eine Klärung erfolgt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung belaufen sich die Kosten für die passiven Lärmschutzmaßnahmen auf eine Höhe von ca. 45.000 €. Für passive Lärmschutzmaßnahmen ist der Bereich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Ferienhausgebiete im Nachtzeitraum zu kennzeichnen und es werden textliche Festsetzungen erforderlich.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest:

Die Errichtung einer Lärmschutzwand wird nach Abwägung der Gemeinde sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist zum einen wirtschaftlich vertretbar und zum anderen auch aus städtebaulichen Gründen zu bevorzugen.

In der Planzeichnung ist der Bereich, in dem die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete nicht eingehalten werden (Bereich von etwa 70 m zur Landesstraße), als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgenommen. Die folgenden Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung sind in den Teil B - Text eingeflossen.

„[...]“

1. Für Schlafräume sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 25 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB.

Für Schlafräume muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

2. Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten Seite der Ferienhäuser anzuordnen. Sie sind auch an anderen Orten zulässig, wenn im Nahbereich der Außenwohnbereiche schallmindernde Maßnahmen (z.B. Verglasungen) vorgesehen sind, die eine Pegelminderung auf den Orientierungswert für Ferienhausgebiete von 50 dB(A) im Tageszeitraum bewirken.“

Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist in der vorliegenden Planung entbehrlich, da diese Festsetzung erst ab Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) sinnvoll ist. Bei den Lärmpegelbereichen I und II werden die baulichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes bereits erfüllt, wenn die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung umgesetzt sind. Für den in der Schalluntersuchung nördlichsten Immissionsort ist der maßgebliche Außenlärmpegel mit 60 dB(A) berechnet und entspricht damit Lärmpegelbereich II.

Mit der Umsetzung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

## **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Grundstücke, die als Ferienhausgebiet, Wald- und Grünflächen festgesetzt sind, befinden sich vollständig im Privateigentum. Die festgesetzten Verkehrsflächen (Heideweg) gehört eigentumsrechtlich derzeit zur Ferienhausanlage. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Übertragung der Verkehrsflächen an die Gemeinde. Die Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung werden durch Vermietungen refinanziert.

## **6. Sonstiges**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden

werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt frühzeitig anzuzeigen.

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) und BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“ der Gemeinde Fuhlendorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

#### Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Fuhlendorf liegt im Nordwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen und westlich der Stadt Barth. Getrennt durch den Bodstedter Bodden erstreckt sich das Gemeindegebiet südlich des Darß, der den mittleren Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst bildet.

Das rund 1,85 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Fuhlendorf, südlich der Landesstraße L 211 (Dorfstraße). Das Plangebiet umfasst eine bestehende Ferienhausanlage und grenzt an weitere Wohn- und Feriennutzung an. Nördlich der L 211 und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2. Umweltprüfung

#### 2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Gelände der vorhandenen Ferienhausanlage am südwestlichen Ortseingang von Fuhlendorf ein neues und zeitgemäßes Ferienhausgebiet zu entwickeln. Die bestehende Ferienhausanlage steht aktuell in der Nutzung, so dass es das Ziel der Gemeinde ist, dieses Angebot an Ferienunterkünften in Fuhlendorf weiterhin, jedoch modernisiert, bereitstellen zu können. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu, sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.





Abbildung 3: Luftbild mit Plangeltungsbereich (rot); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2019

## 2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### Gutachtliches Landschaftsprogramm

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Fuhlendorf erfolgen im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung Oktober 2009) kaum spezifische Angaben für das Plangebiet selbst. Es lassen sich folgende allgemeine Aussagen für den Geltungsbereich und dessen Umfeld ableiten:

- Das Plangebiet ist naturräumlich der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland (12) und der Landschaftseinheit Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland (120) zuzuordnen (Karte 1).
- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist im Bereich des Bodstedter Boddens als sehr hoch verzeichnet (Karte 3).
- Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im planungsrelevanten Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion ungünstig) dargestellt (Karte 6).
- Der Bereich Fuhlendorf wurde klimatisch als niederschlagsnormal aufgenommen (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft (Karte 8).
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet (Karte 9).



- Die Gewässerbereiche angrenzend an Fuhlendorf sind Teil von Natura 2000-Gebieten (Karte 10).
- Fuhlendorf ist Teil eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes (L53) entlang des Küstenbereiches. Der Bodden und Darß sind Teil eines Nationalparks in den Küstengewässern (NLP 2).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Den Küsten- und Gewässerbereichen ist eine herausragende Bedeutung oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV zugeschrieben. Fuhlendorf ist umgeben von Bereichen mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit einer sehr hohen Funktionsbewertung. Die Küstengewässer und Küsten sind als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV).
- Die an Fuhlendorf angrenzenden Küsten- und Gewässerbereiche sind als V.1 Schwerpunktverkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung kartiert (Karte I).
- Des Weiteren sind folgende Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III) für diesen Bereich dargestellt: K1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern, K1.6 Vorrangige Regeneration von Küstengewässern mit einer stark beeinträchtigten Gewässergüte, V12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten. Im westlichen Bereich von Fuhlendorf sind Polderflächen dargestellt. Südöstlich von Fuhlendorf sind Waldflächen W.3 Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten verzeichnet (Karte III).

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine vorhandene Ferienhaussiedlung überplant. Es handelt sich dementsprechend um einen anthropogen vorgeprägten Bereich. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Naturschutzfachlich bedeutende Bereiche sind außerhalb des Plangebietes insbesondere im Küsten- und Gewässerbereich vorhanden. Dies verdeutlicht sich auch durch die Schutzgebietsausweisungen in und um Fuhlendorf (siehe nachfolgende Ausführungen). Formal ist eine Auseinandersetzung mit der Lage im LSG erforderlich. Unter Beachtung der Ansprüche der benannten Schutzziele ist von keinen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungszielen durch den hier betrachteten Bebauungsplan auszugehen.

#### Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachgutachten vor:

- Schalltechnische Untersuchung (Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 18.07.2019),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ing.-Büro Ellmann/Schulze GbR, Stand: 06/2018),
- Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik, Rostock, 04.05.2019).



Parallel zum Planverfahren hat die Gemeinde die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt, um die Realisierung des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wurde das Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ (Ökokonto Nr. VR-049 des Landes Mecklenburg-Vorpommern) eingerichtet. Hierbei wird durch ein entsprechendes Pflegeregime ein Sandmagerrasen auf einem Ackerstandort wiederhergestellt. Diese Maßnahme wird als adäquater Ausgleich für die Herauslösung aus dem LSG von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Neben dem Ausgleich für die hier betrachtete Planung verbleiben, aufgrund der Größe und Wertigkeit der Maßnahme, Ökopunkte als Ausgleich für weitere Vorhaben.

Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.09.2020 in Aussicht gestellt.

#### Natura 2000 - Gebiete

In etwa 240 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Natura 2000-Gebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH) „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401).

Parallel zur Erarbeitung des ersten Entwurfes wurde eine FFH-Vorprüfung für die benannten Natura 2000-Gebiete erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele einhergehen, so dass auf eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.09.2018 wird dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung gefolgt.

In ca. 2.000 m Entfernung in nördliche Richtung ist der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung sind keine Wirkungen des Vorhabens auf den Nationalpark zu erwarten.

### **2.3.2 Geschützte Biotope**

In der LINFOS-Datenbank des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Nordwesten des Plangebietes ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop verzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen Überschneidung von bestehender Bebauung und des dargestellten Biotopes erfolgten Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Mit Hilfe von Luftbildern aus den Jahren 1991 und 1998 konnte geklärt werden, dass die Bebauung bereits zum Zeitpunkt der Biotopkartierung vorhanden war und somit kein Verstoß gegen Biotopschutzbefehle vorliegt.

Weiterhin wurde durch eigene Bestandsaufnahmen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft, ob die Biotopausprägung mit der Aussage der Biotopkartierung übereinstimmt.

Die Kartiervoraussetzungen für ein Feldgehölz sind laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht gegeben. Ausschlaggebend hierfür ist die Tatsache, dass das Biotop nicht von mindestens drei Seiten an landwirtschaftliche Flächen anschließt und außerdem direkt an Waldbereiche angrenzt. Somit handelt es sich nicht um ein

gesetzlich geschütztes Biotop. Die Beeinträchtigung eines nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes kann ausgeschlossen werden.

### **2.3.3 Wald**

Im Norden des Plangebietes, angrenzend an die Landesstraße, sind zwei Flächen vorhanden, die nach § 2 Abs. 1 und 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) aufgrund ihrer Bestockung als Wald bewertet wurden.

#### **Walderhaltung**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Waldfläche innerhalb des Flurstücks 178/18, Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf. Diese Waldfläche ist von der geplanten Nutzungsintensivierung bzw. -änderung nicht berührt. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist ein Waldabstand zu künftigen baulichen Anlagen einzuhalten. Laut einer schriftlichen Mitteilung des zuständigen Forstamtes Schuenhagen ist der Waldabstand in folgender Weise zu berücksichtigen: Es sind vier Häuser im Bestand vorhanden, die erhalten werden sollen und innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m liegen.

Durch diese Gebäude wird der Waldabstand geprägt. Die Prägung wird durch die Hausfluchten, die dem Wald zugewandt sind, bestimmt. Die genannten Häuser haben aufgrund ihrer bisherigen Nutzung Bestandsschutz und können in ihrer Kubatur saniert und sich vom Wald entfernend baulich erweitert werden. Der geprägte Waldabstand darf dabei in Richtung Wald nicht überschritten werden. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist, sofern nicht bereits ausgebaut und genutzt, nicht möglich. Weiter nördlich geht außerhalb der Bestandsgebäude der Waldabstand in den 30 m – Waldabstand gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V über.

Diese Vorgaben sind entsprechend in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Planes berücksichtigt.

#### **Waldumwandlung**

Die zweite Waldfläche liegt im nordöstlichen Bereich auf den Flurstücken 178/29 (teilw.), 178/31 (teilw.) und 178/32 (teilw.), Flur 1 in der Gemarkung Fuhlendorf. Sie hat eine Größe von rund 2.300 m<sup>2</sup> und ist für die Waldumwandlung vorgesehen. Dies ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG M-V zu den künftigen baulichen Anlagen, die innerhalb der bestehenden Ferienhausanlage errichtet werden sollen, notwendig. Bei Erhaltung des Waldes würde sich die Fläche zur Errichtung von Ferienhäusern erheblich verkleinern. Daher ist eine Waldumwandlung vorgesehen. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren, soll ein wesentlicher Teil der älteren Bäume erhalten und die Fläche als Parkanlage entwickelt werden.

#### Begründung der Notwendigkeit und Alternativlosigkeit

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bungalows entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard von Ferienhäusern. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird die Möglichkeit geschaffen, zeitgemäße Ferienhäuser zu errichten. Durch die Nachnutzung einer bestehenden Anlage wird die Gemeinde dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Außerdem sieht die Neukonzeption der Anlage vor, Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Bereich zu schaffen. Dazu zählen eine Parkanlage im Bereich der

beantragten Waldumwandlung, ein Spielplatz und ein Badeteich im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Ebenso soll der große Bestand an Einzelbäumen, der das Plangebiet prägt, erhalten bleiben, so dass hierdurch Einschränkungen in Bezug auf die Festsetzung von Bau- grenzen bestehen. Ohne die hier behandelte Waldumwandlung müsste ein hoher Anteil an Einzelbäumen gefällt werden, da einige Gebäude weiter im Süden anzuordnen wären.

Würde dieser Bereich weiterhin als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V bewertet werden, ließe sich die geplante Bebauung, unter Beachtung der gemeindlichen Funktion im Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum sowie der erläuterten planerischen bzw. gestalterischen Ansprüche, mit der Berücksichtigung des notwendigen 30 Meter-Abstandes, nicht realisieren.

Ein Antrag zur Waldumwandlung wurde gestellt. In ihrer Stellungnahme vom 28.09.2018 legte die zuständige Forstbehörde Nachforderungen vor, die in der Planzeichnung und dem Umweltbericht berücksichtigt wurden. Zum Entwurf vom 11.03.2019 hat die Forstbehörde mit Schreiben vom 12.06.2019 mitgeteilt, dass die Planung und die Umsetzung des Vorhabens forstrechtliche Zustimmung finden.

#### Ausgleich

Als forstlicher Ausgleich wurde seitens der Gemeinde eine Erstaufforstungsfläche südlich des Plangebietes innerhalb des Flurstücks 178/28, Flur 1 in der Gemarkung Fuhlendorf bestimmt. Es handelt sich um eine Fläche, die bisher extensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Das Antragsverfahren auf Erstaufforstung wurde vom zuständigen Forstamt unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes Barth geführt. Unter Auflagen wurde, unter Ausschluss eines Bereiches der vernässt ist, die Erstaufforstung, mit Schreiben vom 05.02.2019 genehmigt. Auflagen sind unter anderem:

- Zur Pflanzung sind, gemäß § 25 Abs. 1 LWaldG und auf Grundlage der Ergebnisse eines vorzulegenden Standortgutachtens, nur heimische, standortgerechte Baumarten mit denen für den Wald der Landesforstanstalt M-V geltenden Pflanzverbänden und mit Herkunft aus anerkannten Saatgutbeständen entsprechend des Forstvermehrungsgutgesetzes zum Einsatz zu bringen.
- Die flächig vorhandene Sukzession aus Birke ist mit in den zukünftigen Bestand zu nehmen.
- Die Anpflanzung eines 10 m breiten und dreireihigen Waldrandstreifens aus mindestens sieben standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten im nördlichen und westlichen Bereich.

Die potentielle Aufforstungsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Die Erstaufforstung der Fläche steht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, der unter anderem den Erhalt der landschaftlichen Freiräume in Form von beispielsweise Waldgebieten vorsieht, nicht entgegen.

Die Erstaufforstung trägt zur ökologischen Stabilisierung der Landschaft in diesem waldarmen Gebiet bei.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 2: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

| Schutzgut                                            | Fachgesetzliche Vorgaben                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>                                          |
| <b>Fläche</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>                                                                                                                                    |
| <b>Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul> |
| <b>Landschaft</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG (Eingriffsregelung)</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>                                                                                                                  |
| <b>Boden</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| <b>Wasser</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>                             |
| <b>Klima/Luft</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>                                                                                                                                            |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>                                                                                                                                   |

#### 3.1 Schutzgut „Mensch“

##### Basisszenario

Das Plangebiet umfasst die bestehende Ferienhaussiedlung „Am Vogelberg“. Im Umfeld sind weitere Ferien- und Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Fläche vorhanden. Die Festsetzung des Ferienhausgebietes entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

## Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Mit der künftigen Planung wird die derzeitige Nutzung fortgeführt und es entstehen keine neuen Lärmemissionen, die zusätzliche Störungen hervorrufen könnten. Das Plangebiet dient aktuell der Beherbergung von Feriengästen. In den Freianlagen sind Sport- und Spielmöglichkeiten integriert. Die Art der Nutzung ändert sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht.

### *Lärmschutz*

Die Gemeinde Fuhlendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr der Landesstraße L211 (Dorfstraße) als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken kann. Zur Ermittlung von ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Straßenverkehrslärmbeeinträchtigungen für die geplante Nutzung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 18.07.2019 erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass die Geräuschimmissionen durch den Verkehr in den nördlichen fünf Baufeldern die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete am Tage um bis zu 6 dB und in der Nacht bis zu 7 dB überschreiten. Die Orientierungswerte für den Tages- und den Nachtzeitraum werden ab einer Entfernung von ca. 70 m von der Straße eingehalten.

Ziel der Gemeinde ist die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Getroffene gutachterliche Vorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen für einen Bereich von etwa 70 m zur Landesstraße, in dem die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete überschritten werden, sind Bestandteil der Planunterlagen im Teil A – Planzeichnung und im Teil B – Text (Vgl. Teil 1 der Begründung, 4.)

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Belange des Immissionsschutzes für Ferienhausgebiete berücksichtigt.

## **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“**

### **3.2.1 Erfassung des Baumbestandes**

Das Plangebiet ist durch eine Vielzahl von Einzelbäumen charakterisiert. Es handelt sich überwiegend um jüngere und mittelalte Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Nach der Bestandsaufnahme und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird das bestehende Ferienhausgebiet als Biotop- und Nutzungstyp „Hausgarten“ aufgenommen. Kriterien hierfür sind entweder eine Verknüpfung mit Dauerwohnen oder Ferienhaussnutzung, die in der Nutzung einer Wohnnutzung ähnelt. Dazu zählen eine Ausstattung der Ferienhäuser mit Schlaf- und Küchenfunktion sowie einem Sanitärbereich.

Aufgrund dieser Darstellung ergibt sich für die Bäume innerhalb des Plangebietes kein Schutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), da Bäume in Hausgärten, mit wenigen Ausnahmen, von den Regelungen des § 18 NatSchAG M-V ausgenommen sind.

Für die Gemeinde Fuhlendorf gilt darüber hinaus eine gemeindliche Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf, Februar 2003). Gemäß der Baumschutzsatzung sind Nadelgehölze ab einem Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,0 m geschützt.



Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand, wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Gemeinde hat sich im Zusammenhang mit der Positionierung der neuen Feriengebäude und sonstigen Anlagen von Wegen, Leitungstrassen etc. intensiv mit dem Baumbestand auseinandergesetzt. Zielstellung war auch mit der Überplanung der bestehenden Anlage die Charakteristik des Gebietes, welche maßgeblich durch den Baumbestand geprägt wird, zu erhalten. Dennoch sind aufgrund der Vielzahl der Bäume und der geplanten Gebäude mit dazugehörigen Zuwegungen, Leitungstrassen und Nebenanlagen, Beeinträchtigungen einiger Einzelbäume nicht vollständig auszuschließen. Als Ausgleich für die Fällung von gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützten Bäumen, die für die Umsetzung des Bebauungsplanes (Errichtung von Ferienhäusern, Herstellung von Leitungstrassen) als notwendig erachtet werden, sind neun Ersatzpflanzungen im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet umzusetzen.

Im Rahmen der Baumschutzsatzung sind ebenso Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können, verboten. Bei der detaillierten Planung sowie der Realisierung der Stellplätze, Wegeverbindungen etc. sind die Anforderungen der benannten Baumschutzsatzung zu beachten.

Für Fällungen oder Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche, die sich aufgrund der Detaillierung der Stellplatzflächen, der fußläufigen Verbindungswege u. ä. ergeben, sind ggf. entsprechende Ausnahmeanträge im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Schäden an zu erhaltenden Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, um eine Bodenverdichtung im Wurzelraum, Verletzungen am Baumstamm, Wurzelquetschungen oder -risse und sonstigen Baumschädigungen zu vermeiden. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Zum Schutz der Wurzelbereiche im Zusammenhang mit der Verlegung von Leitungstrassen werden Festsetzungen getroffen, dass Leitungsschächte im Bereich von Wurzeln als Handschachtung auszuführen sind. Alle Wurzeln mit einem Durchmesser von größer als 2 cm sind zu erhalten.

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen innerhalb des Wurzelbereiches Wurzelbrücken zu verwenden um den Druck, den der Verkehr bzw. die Fahrzeuge durch ihre Last verursachen, zu minimieren.

### **3.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 06/2018) erarbeitet. Zudem wurde zur zusätzlichen gutachtlichen Einschätzung des Ausgleichserfordernisses der Artengruppe Fledermäuse eine Beurteilung vom Gutachterbüro Martin Bauer eingeholt.

Diese bilden die Grundlage für die nachfolgenden artenschutzfachlichen Ausführungen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung des Plangebietes mit einem großen Bestand an Bäumen und einzelnen Ferienbungalows lag das Hauptaugenmerk in der Kartierung von Brutvögeln (insbesondere Gebäudebrüter) und der Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine Relevanzprüfung bzw. Potentialabschätzung.

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,

- Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### **Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

### **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

#### **➤ Gebäudeabbruch**

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Ferienhausanlage. Die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude wird mit Umsetzung der Planungsziele zurückgebaut. Die Gebäude wurden im Hinblick auf Besatz von Gebäudebrütern und Fledermäuse untersucht.

#### ***Brutvögel***

Es wurden bei den Kartierungsarbeiten zum Artenschutz im Juni 2018 zwei Rauchschwalbenbrutpaare und zwei Hausrotschwanzbrutpaare vorgefunden.

Für den Revierverlust sind vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich der festgestellten Brutplätze bauvorgezogene Maßnahmen, sogenannte CEF (continuous ecological functionality) - Maßnahmen, durchzuführen. Es sind je zwei Nisthilfen pro betroffenem Brutpaar im funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen.

Zur Vermeidung der Störung während der Brutzeit sind Abriss- und Umbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### *Fledermäuse*

Der Gebäudebestand wurde bei einer Begehung eingehend auf die Nutzung als Quartier für Fledermäuse untersucht.

Aufgrund von fehlenden frostfreien Strukturen, wie Keller o.ä., sind die Gebäude nicht als Winterquartier geeignet. Ein gebäudebezogener Nachweis der Nutzung als Sommerquartier bzw. Tageshangplatz konnte nicht erbracht werden. Zur Begegnung des verbleibenden Risikos, dass vereinzelte Tiere bis zum Abbruch doch einzelne Gebäude als Hangplatz bzw. als Sommerquartier nutzen, sind Vorsorgemaßnahmen festzulegen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine grundsätzlichen Veränderungen der Flugzonen von Fledermäusen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

#### ➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Bäume, überwiegend jüngere und mittelalte Wald-Kiefern, vorhanden. Potentielle Hangplätze oder Quartiere von Fledermäusen sind nicht vorhanden, da Höhlungen oder Baumrinden-Abplatzungen an diesen Bäumen fehlen. Des Weiteren befinden sich im Norden des Plangebietes Waldflächen im Bestand.

Nach der aktuellen Neukonzeption der Ferienhausanlage kann ein großer Anteil der Bäume erhalten werden. Für ggf. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten wird auf den § 39 BNatSchG verwiesen, wonach diese Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) beschränkt sind. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Bäume keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Der überwiegende Teil der Gebäude wird zurückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt. Hierfür sind CEF-Maßnahmen für Gebäudebrüter und Vorsorgemaßnahmen für Fledermäuse notwendig. Die Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten (siehe oben „Gebäudeabbruch“).

Die Habiatausstattung ist nach der Umsetzung der Planungsziele mit den aktuellen Habitatstrukturen vergleichbar.

#### ➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist, bezogen auf die geschützten Arten vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die aktuell genutzte Ferienhausanlage ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm zu rechnen.

### ➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Die Planung beinhaltet keine mobilen oder immobilen Einrichtungen, die zur Kollision mit Tieren führen können. Eine Beeinträchtigung durch Kollision ist somit auszuschließen.

### Geschützte Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der relevanten 11 (Anhang IV FFH-RL) sowie 5 Pflanzenarten (BArtSchV) auszuschließen. Auch für die geschützte Flechtenart Echte Lungenflechte ist das Plangebiet nicht relevant.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Für den Revierverlust der Brutvogelart Hausrotschwanz sind als CEF-Maßnahme vier geeignete Nisthilfen (Halbhöhle 2H, Fa. Schwegler o. glw.) an verbleibenden geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes in einer Aufhängenhöhe von 2 bis 3 m anzubringen. Die Nisthilfen sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen.
- Beim Abbruch der Gebäude ist auf Quartierbereiche von Fledermäusen zu achten. Als Vorsorgemaßnahme für den potentiellen Verlust von Fledermausquartieren ist je abgebrochenem Gebäude an den neu zu errichtenden Gebäuden 1 Fledermausflachkasten der Firma Hasselfeldt anzubringen. Eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch ist damit nicht erforderlich.

Des Weiteren werden folgenden Hinweise in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für den Revierverlust der Brutvogelart Rauchschwalbe sind vier geeignete Nisthilfen anzubringen. Hierfür können geeignete Nisthilfen der Firma Schwegler verwandt werden oder geeignete Holzbretter unter einem Dach bzw. Vordach (z.B. Stallgebäude) angebracht werden. Es ist ein Abstand der Holzbretter von max. 6 bis 10 cm zum Dach einzuhalten. Die Zugänglichkeit der Nisthilfen ist während der gesamten Brutzeit (April bis Oktober) durchgängig zu gewährleisten. Die Maßnahme ist am Scheunen- bzw. Stallgebäude auf dem südlich angrenzenden Flurstück 178/28, Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf durchzuführen.
- Um die im Plangebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten Rauchschwalbe und Hausrotschwanz nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brut erheblich zu stören, sind die Abriss- oder Umbaumaßnahmen nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 15.03. zulässig. Vergrämnungsmaßnahmen zur Verhinderung von Schwalbenansiedlungen sind nicht zulässig. Um die im Plangebiet vorkommenden baumbrütenden Vogelarten nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. deren Brutzeit erheblich zu stören sind ggf. erforderliche Fällarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis

durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gebäude bzw. Bäume keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die CEF-Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

#### Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Vgl. 5.2) gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) erfasst.

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Ferienhausanlage und besitzt als anthropogen geprägter Bereich dementsprechend eine geringe biologische Vielfalt. Die Freianlagen sind geprägt durch Zierrasen mit Sport- und Spielflächen sowie zahlreichen Einzelbäumen. Diese Charakteristik bleibt auch mit der Umsetzung des hier betrachteten Bebauungsplanes erhalten.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

#### Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind die Bodentypen Sand-Gley/ Podsol-Gley (Rostgley); spätglaziale Tal- und Beckensande, feinanteilarm, mit Grundwassereinfluss für den Bereich Fuhlendorf (Übersichtskarte 1: 500.000) verzeichnet. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens (IBURO, Stand: April 2019) wurden mittels Bohrsondierung Bodenproben entnommen. Dabei wurde festgestellt, dass es sich um feinsandigen Boden handelt, der gut versickerungsfähig ist.

#### Bewertung

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die bestehende Bebauung mit Ferienbungalows und genutzten Freianlagen anthropogen überprägt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Erweiterung der Bebauung. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen (Vgl. 5.). Durch den Rückbau bestehender Gebäude erfolgt teilweise auch eine Entsiegelung von Boden. Insgesamt wird sich der Anteil an versiegelten Boden jedoch erhöhen. Aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort flächig versickern.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ ist nicht zu rechnen.

### **3.4 Schutzgut „Fläche“**

#### Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Überplanung einer bestehenden Ferienhausanlage. Ziel ist eine zeitgemäße Gestaltung des Geländes und der Ausstattung. Die weitere Nutzung einer bereits bebauten Fläche entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ in der Gesamtgröße von rund 18.540 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Dazugehörig sind Waldflächen in der Größe von rund 940 m<sup>2</sup> sowie Grünflächen in Form von Parkanlage und Spielplatz in einer Größe von etwa 2.930 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Möglichkeit der Überschreitung um 50% ist eine maximale Versiegelung innerhalb des Sondergebietes von rund 8.670 m<sup>2</sup> möglich. Der Anteil der Versiegelung erhöht sich gegenüber dem Bestand um voraussichtlich 6.090 m<sup>2</sup> (teilversiegelte Flächen für Wege und Stellplätze inbegriffen).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planung von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ausgegangen.

### **3.5 Schutzgut „Luft und Klima“**

#### Basisszenario

Das Klima des Ostseeküstenlandes ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt (vgl. GLRP VP: II.1.2). Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Generell können sich als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ergeben sich durch die Überplanung der Ferienhausanlage nur sehr geringe Veränderungen. Die umzuwandelnde Waldfläche hat keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion, zumal mindestens die Hälfte des Baumbestandes erhalten werden soll. Mit den vorliegenden Planungen werden somit keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, welche den aktuellen Zustand nachhaltig beeinträchtigen könnten.

### **3.6 Schutzgut „Wasser“**

#### Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird im Geo-Datenportal M-V mit >2 bis 5 m angegeben. Das Baugrundgutachten hat im Rahmen der Bohrsondierungen ergeben, dass der Grundwasserflurabstand zwischen 2,30 und 2,80 m liegt. Die Grundwasserressourcen werden im Geo-Datenportal M-V als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (lithologisch ungünstige Ausbildung des Grundwasserleiters) beschrieben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt weiterhin wie bisher über eine dezentrale Versickerung. Die anstehenden Sandböden sind dafür sehr gut geeignet. Flächenbefestigungen sind teilversiegelt vorgesehen, so dass ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Auch im angrenzenden Ferienhausgebiet wird das Niederschlagswasser über Versickerung abgeleitet.



#### Kurzeinschätzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Betroffenheit von wasserrahmenrichtlinienrelevanten Gewässern vor.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die Planung ist nicht zu erwarten.

### **3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“**

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

### **3.8 Schutzgut „Landschaft“**

#### Basisszenario

Das Plangebiet stellt eine Ferienhausanlage dar. Charakteristisch für die Freiflächen sind die zahlreichen Bäume aus überwiegend Kiefern sowie die Sport- und Spielanlagen. Der Norden des Plangebietes wird durch Waldflächen, die an die Landesstraße angrenzen, geprägt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist somit deutlich anthropogen geprägt. Es stellt einen Teil des bereits besiedelten Raumes dar. Der grundsätzliche Charakter der Anlage ändert sich, auch unter Berücksichtigung der Verdichtung der Bebauung, durch die Überplanung nicht. Die Baugrenzen wurden, insbesondere in Hinblick eines größtmöglichen Erhalts der Bestandsbäume, festgesetzt. Die Gestaltung der Gebäude wurde in Bezug auf Dachform und -farbe, Fassaden etc. stark beschränkt, um ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Als Abgrenzung zur Landesstraße im Norden des Plangebietes sind Grünstrukturen vorhanden bzw. werden geschaffen. Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere Bebauung mit Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die geplante Ferienhausanlage überschreitet die derzeitige Grenze der Bebauung nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dementsprechend nicht zu erwarten. Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als eher gering und damit nicht erheblich eingestuft.

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Grundsätzlich ändern sich mit der Umsetzung der Planung die aktuellen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern nicht, da es sich um eine Umgestaltung bzw. Modernisierung einer Ferienhausanlage handelt.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Versiegelungsanteil erhöht sich mit der Realisierung der Planung. Dadurch werden in diesen Bereichen die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt und die Durchlässigkeit und die Retention von Wasser unterbunden. Im Bereich der Versiegelungen gehen darüber hinaus Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen und aktuellen Nutzung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern als gering einzuschätzen. Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser und Tieren/Pflanzen durch Bodenversiegelung und Lebensraumverlust wurden bereits im Rahmen der Schutzgutbeurteilung berücksichtigt.

### **3.10 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage im Siedlungsgefüge sind diese nicht zu erwarten.

### **3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Innerhalb einer Fläche, die bereits als Ferienhausanlage genutzt wird, erfolgt eine Nutzungsintensivierung.
- Versiegelung: Durch die Umgestaltung des Ferienhausgeländes kommt es zu einem geringen Anteil an zusätzlicher Versiegelung. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate werden daher als gering angesehen.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen gehen Teilhabitate für beispielsweise Brutvögel verloren.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt innerhalb des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Fuhlendorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Modernisierung einer bestehenden Ferienhausanlage. Dazu werden teilweise Bestandgebäude abgerissen. Einige Gebäude bleiben erhalten.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden Siedlungsflächen genutzt. Es kommt zu keinem Verlust von wertvollen Biotoptypen.

#### Art und Menge an Emissionen

Neben der benannten schalltechnischen Untersuchung (siehe Schutzgut Mensch) wurden die weiteren möglichen Emissionen sowie Ursachen von Belästigungen betrachtet. Nach Einschätzung der Gemeinde Fuhlendorf rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Lärm, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Fuhlendorf bestehenden Abfallentsorgung sowie die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Risiken für die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen des Schutzgutes Mensch behandelt. Hierbei liegt der Fokus auf möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von umweltbezogenen Risikobereichen, wie Überschwemmungsbereiche etc.

Ebenso bestehen keine Betroffenheit bzw. kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Bis 1990 war die Gemeinde Fuhlendorf ein wichtiger Standort für die Kinder- und Familienerholung in der Sommersaison. Insgesamt wurden in der Saison ca. 4.000 Gästebetten genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird auf die geplante Entwicklung der Bettenzahlen eingegangen. Als Zielstellung wird eine Anzahl von 2.100 Gästebetten angestrebt. Im Flächennutzungsplan (FNP) werden alle für die touristische Nutzung, unter Berücksichtigung des Bestandes, vorgesehenen Standorte dargestellt. Inhaltlicher Schwerpunkt liegt dabei in Fuhlendorf in der Bereitstellung von Betten für Kinder und Jugendliche.

Das hier betrachtete Ferienhausgebiet wird unter Einbeziehung einer Aufwertung der Anlage im FNP mit 160 Betten aufgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Bettenzahl von etwa 200 Betten. Eine Erhöhung um etwa 40 Betten ist aus Sicht der Gemeinde verträglich, auch vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stammt und die Nachfrage an Ferienunterkünften seitens der Gemeinde erkannt wird.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Mit der vorliegenden Planung wird kein Einfluss auf das Klima ausgeübt. Es handelt sich um eine bauliche Verdichtung unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung. Da die bestehende Ferienhausanlage zum aktuellen Zeitpunkt kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion hat, sind signifikante Veränderungen des Klimas im Zuge der Modernisierung der Ferienhausanlage nicht zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen bezüglich der Herstellung und Ausführung der Gebäude und Freiflächen sowie des künftigen Betriebes werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, da es keine entsprechenden Ermächtigungsgrundlagen gibt. Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen sowie der Stellplatzflächen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Das Plangebiet umfasst eine aktuell genutzte Ferienhausanlage. Diese entspricht jedoch bezüglich der Bausubstanz und Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards und soll zur Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit modernisiert werden.

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde ggf. eine städtische Brache entstehen. Eine Modernisierung der Anlage wird von der Gemeinde daher als notwendig erachtet.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Nachnutzung einer bestehenden Anlage erfolgte keine Untersuchung von Alternativstandorten.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasser-spiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) genutzt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

## **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiehlungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In Bezug auf die Ausprägung der vorgefundenen Biotopausstattung fanden im Rahmen der Entwurfserarbeitung Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde statt.

Die Ferienhausanlage innerhalb des Plangebietes ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Schutzstatus des vorhandenen Baumbestandes wurde das Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Hausgarten aufgenommen. Dementsprechend wird die Ferienhausanlage dem Biotop- und Nutzungstyp „Hausgarten mit Großbäumen“ (PGB) im Zusammenhang mit der Baumbewertung zugeordnet. Es handelt sich um eine offene Bebauung mit Ferienhäusern, die von einem lockeren Kiefernbestand, einigen Laubbäumen und Thuja-Bäumen geprägt ist. Der direkte Eingriff erfolgt lediglich auf artenarmen Zierrasen (PER).

Der Eingriff für die Neubebauung findet ausschließlich innerhalb der bestehenden Anlage außerhalb der Baum-Standorte und Wurzelschutzbereiche der Bäume (mit Ausnahme von 7 zu entnehmenden Bäumen) statt. Die Umwandlung des Waldes erfolgt zugunsten einer privaten Grünfläche.

Nachfolgend werden die Biotoptypen des Geltungsbereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen beschrieben.

### **Biotoptypen innerhalb des Plangebietes**

#### 1.8.5 Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)

Die Waldflächen im Norden des Plangebietes werden durch einen hohen Anteil von Wald-Kiefern charakterisiert. Es sind insbesondere im Unterholz auch Laubbaumarten wie beispielsweise Eiche vorhanden. Aufgrund dieser Zusammensetzung werden die Waldflächen als „Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte“ aufgenommen. Da es sich um einen älteren Baumbestand (>15 Jahre) handelt, wird eine Wertstufe von 2 und somit ein Biotopwert von 3,0 zugrunde gelegt.

### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Der Eingriffsbereich innerhalb des Biotoptyps Hausgarten mit Großbäumen (PGB – siehe nachfolgend) besteht ausschließlich aus bereits versiegelten/teilversiegelten Flächen oder artenarmen Zierrasen. Deshalb wird als Ausgangsbiotop für den Eingriffsbereich artenarmer Zierrasen aufgenommen. Auch der Bereich zwischen den beiden Waldflächen, der teilweise von einer offenen Sandfläche (Beachvolleyballfeld) geprägt ist, besteht hauptsächlich aus Zierrasen. Der Anteil der bereits voll- und teilversiegelten Flächen beträgt rund 20%. Bei einer Wertstufe von 0 ist als durchschnittlicher Biotopwert 1 abzüglich Versiegelungsgrad zu verwenden. Es wird entsprechend ein Biotopwert von 0,8 zugrunde gelegt.

### 13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

Die Fläche des bestehenden Ferienhausgebietes wird im Zusammenhang mit der Ermittlung des Schutzstatus des vorhandenen Baumbestandes als Hausgarten mit Großbäumen aufgenommen. Es handelt sich um eine offene Bebauung von Ferienhäusern, die von einem lockeren Kiefernbestand, einigen Laubbäumen und Thuja-Bäumen umgeben ist. Die Freiflächen bestehen aus Zierrasen, Schotter-, Parkplatz- sowie Spielplatzflächen und sind von einer intensiven Nutzung geprägt. Einzig wertgebend ist der Baumbestand. Der Eingriff in den Baumbestand wird gesondert bilanziert. Daher erfolgt für den Biotoptyp PGB eine niedrigere Biotopwerteinstufung von 2,0.

### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Der im Nordosten in den Plangeltungsbereich einbezogene Heideweg stellt sich als einspuriger Sandweg dar, der teilweise geschottert ist. Er wird daher als Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt kartiert. Der Versiegelungsgrad beträgt rund 40 %, daher wird ein Biotopwert von 0,6 zugrunde gelegt.

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

| Nr. Biotoptyp |            | Biotoptyp M-V                                   | Wertstufe | Biotopwert |
|---------------|------------|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| 1.8.5         | <b>WKX</b> | Kiefernmischwald trockene bis frische Standorte | 2         | 3,0        |
| 13.3.2        | <b>PER</b> | Artenarmer Zierrasen                            | 0         | 0,8        |
| 13.8.2        | <b>PGB</b> | Hausgarten mit Großbäumen                       | 2         | 2,0        |
| 14.7.3        | <b>OVU</b> | Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt      | 0         | 0,6        |

Tabelle 4: Versiegelte Flächen im Bestand und in der Planung

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| Versiegelte Flächen im Bestand - Gebäude (Vermessen)          | 1.781 m² |
| Versiegelte Flächen im Bestand - Freiflächen (geschätzt)      | 800 m²   |
| Davon geplante Entsiegelung                                   | 1.231 m² |
| Versiegelte Fläche in Planung (GRZ 0,4 + Überschreitung 50 %) | 8.671 m² |

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19  
„Am Vogelberg“ der  
Gemeinde Fuhlendorf**

**Bestandsplan der Biotoptypen**

| Code                                                                              | Biotoptyp                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  | WKX                                                   |
|  | PGB/<br>PER                                           |
|  | OVU                                                   |
|  |                                                       |
|                                                                                   | Kiefern-mischwald trockener bis<br>frischer Standorte |
|                                                                                   | Hausgarten mit Großbäumen/<br>Artenarmer Zierrasen    |
|                                                                                   | Wirtschaftsweg, nicht oder<br>teilversiegt            |
|                                                                                   | Bäume im Bestand                                      |

Datengrundlage: Lage- und Höhenplan, erstellt durch das  
Vermessungsbüro Zehn, Ribnitz-Damgarten, Stand März 2018;  
© GeoBasis DE/M-V 2018; eigene Erhebungen







Foto 5: Ferienhausanlage mit Zierrasen und gepflasterten Wegen



Foto 6: Ferienhausanlage mit Spielplatz



Foto 7: Zu erhaltender Wald und vorgelagertes Beachvolleyballfeld



Foto 8: Heideweg, aufgenommen von Nord nach Süd

### 5.3 Eingriffsbilanzierung

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich, angrenzend an eine Landesstraße und bestehende Nutzungen aus Ferienhausflächen. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.



Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

|                                                               |   |                                                 |   |            |   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|---|------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche [m <sup>2</sup> ]<br>des be-<br>troffenen<br>Biototyps | X | Biotopwert<br>des be-<br>troffenen<br>Biototyps | X | Lagefaktor | = | Eingriffsäquivalent<br>für Biotopbeseiti-<br>gung bzw. Bio-<br>topveränderung<br>[m <sup>2</sup> EFÄ] |
|---------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|---|------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Innerhalb des Biototyps PER bzw. PGB wird ein Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Die aktuelle Nutzung wird dabei nicht verändert. Eine Biototyp-Beeinträchtigung bzw. -veränderung erfolgt somit nur innerhalb der neu zu versiegelnden Bereiche.

Im Nordwesten des Plangebietes bleibt der Wald erhalten. Für die nordöstliche Waldfläche erfolgen eine Waldumwandlung und eine Umnutzung in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Es wird angenommen, dass 50 % des Baumbestandes erhalten bleiben.

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

| Maßnahme/Planung            | Fläche des betroffenen Biototyps | Biotopwert | Lagefaktor   | m <sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|--------------|-------------------------------------------------|
| <b>Biototyp M-V</b>         |                                  |            |              |                                                 |
| SO 1 und 2 Ferienhausgebiet |                                  |            |              |                                                 |
| Artenarmer Zierrasen (PER)  | 8.671                            | 0,8        | 0,75         | 5.202                                           |
| Grünfläche "Parkanlage"     |                                  |            |              |                                                 |
| Kiefernmischwald (WKX)      | 2.266                            | 3          | 0,75         | 5.099                                           |
| Grünfläche "Spielplatz"     |                                  |            |              |                                                 |
| Artenarmer Zierrasen (PER)  | 28                               | 0,8        | 0,75         | 17                                              |
|                             |                                  |            | <b>Summe</b> | 10.318                                          |

Grundsätzlich wurden die überbaubaren Flächen außerhalb von Kronentrauf- und Wurzelschutzbereichen vorgesehen, um einen Eingriff in weitere Baumstandorte zu vermeiden. Darüber hinaus ist es geplant, insgesamt 7 Bäume innerhalb der Ferienhausanlage zugunsten von Baufeldern und Leitungstrassen zu entnehmen. Teilweise unterliegen die Bäume dem Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung der Gemeinde Fuhlendorf. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen orientiert sich an den Vorgaben der kommunalen Baumschutzsatzung und des Baumschutzkompensationserlasses.

Tabelle 6: Zu entnehmende Bäume im Rahmen der Planung

| Lfd. Nummer | Baumart                                  | Stammumfang (in cm) | Schutz nach kommunaler Baumschutzsatzung | Anzahl der Ersatzpflanzungen |
|-------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| 1.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 160                 | Ja                                       | 3                            |
| 2.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 130                 | Ja                                       | 2                            |
| 3.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 130                 | Ja                                       | 2                            |
| 4.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 130                 | Ja                                       | 2                            |
| 5.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 60                  | Nein                                     | 0                            |
| 6.          | Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )       | 90                  | Nein                                     | 0                            |
| 7.          | Lebensbaum ( <i>Thuja occidentalis</i> ) | 90                  | Nein                                     | 0                            |
|             |                                          |                     | <b>Gesamt</b>                            | <b>9</b>                     |

## Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

|                                                   |   |                                                              |   |                                                                                 |
|---------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²] | X | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] |
|---------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------|

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Fuhlendorf wird innerhalb der Sondergebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen usw. ist bis zu 50 % möglich. Für die festgesetzten privaten Grünflächen wird von einer Teilversiegelung von 5 % ausgegangen. Die versiegelten Flächen der Bestandsgebäude und -flächen, die teilweise zurückgebaut werden, werden im Rahmen der Biotopbewertung berücksichtigt (siehe Bestandsbewertung).

Tabelle 7: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

| Maßnahme/Planung             | Fläche des betroffenen Biotoptyps | Zuschlag | m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) |
|------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|
| <b>Biotoptyp M-V/Bestand</b> |                                   |          |                                     |
| SO 1 bis 3, Ferienhausgebiet |                                   |          |                                     |
| Artenarmer Zierrasen (PER)   | 8.671                             | 0,5      | 4.335                               |
| Grünfläche „Parkanlage“      |                                   |          |                                     |
| Kiefernmischwald (WKX)       | 113                               | 0,2      | 23                                  |
| Grünfläche „Spielplatz“      |                                   |          |                                     |
| Artenarmer Zierrasen (PER)   | 28                                | 0,2      | 6                                   |
|                              |                                   | Summe    | <b>4.364</b>                        |

## Wirkzonen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotop mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotop oder Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung innerhalb eines bestimmten Wirkradius gemäß Anlage 5 der HzE ein Wirkfaktor zugeordnet wird:

Tabelle 8: Wirkradius und Wirkfaktor

|             | <b>Wirkradius</b> | <b>Wirkfaktor</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Wirkzone I  | 50 m              | 0,5               |
| Wirkzone II | 200 m             | 0,15              |

Der unmittelbare Eingriffsbereich ist ausschließlich die bestehende und aktuell genutzte Ferienhausanlage innerhalb des Plangebietes. Mit der vorgesehenen Planung bleibt die Art der Nutzung erhalten. Lediglich die Lage der Ferienhäuser wird verändert sowie der bauliche Verdichtungsgrad erhöht. Dies erhöht jedoch die Nutzungsintensität nicht in signifikanter Weise. Zudem werden von der Ferienhausanlage ausgehende Wirkungen von anderen in der Umgebung existierenden Wirkungen (weitere Ferienhausanlage, die Landesstraße) überlagert.

Innerhalb des 50 m oder des 200 m Radius sind keine wertgebenden oder geschützten Biotop mit einem Biotopwert von > 3 vorhanden. Bei dem nördlich an der Landestraße liegenden Wald handelt es sich um einen Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX). Mit einer Wertstufe von max. 2 ist dieser im Rahmen der Funktionsbeeinträchtigung nicht weiter zu berücksichtigen.

Eine Bilanzierung der Funktionsbeeinträchtigung bzw. Berücksichtigung der Wirkzonen ist somit nicht erforderlich.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 9: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 10.318 m² EFÄ +<br>9 Bäume       |
| Versiegelung und Überbauung              | 4.364 m² EFÄ                     |
| Wirkzonen                                | 0                                |
| <b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>  | <b>14.682 m² EFÄ<br/>9 Bäume</b> |

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

### 5.4.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1): Anpflanzung einer Baumreihe

Als Ausgleich für die Rodung von 4 nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützten Kiefern sind gemäß des Baumschutzkompensationserlasses M-V 9 Einzelbäume zu pflanzen. Diese Einzelbaumanpflanzungen sollen auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück, direkt an der südlichen Plangebietsgrenze, erfolgen. Auf diese Weise wird ein räumlicher Zusammenhang von Rodung und Ausgleichspflanzung gewährleistet.

An der nördlichen Flurgrenze des Flurstücks 178/28, Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf, sind 9 Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) als Hochstämme in der Mindestqualität StU 16-18 cm und 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand sollte 10 m betragen. Die Bäume sind für mindestens 5 Jahre durch einen Dreibock und durch eine Umzäunung vor Wildverbiss zu sichern.

### 5.4.2 Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“

Der Kompensationsbedarf von 14.682 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch die Abbuchung von Ökopunkten des Ökokontos „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ (Ökokonto Nr. VR-049 des Landes Mecklenburg-Vorpommern) ausgeglichen.

Die Maßnahmenfläche des Ökokontos liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Fuhlendorf innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Sie umfasst die nicht bewaldeten Bereiche des Flurstücks 79/2, Flur 1 in der Gemarkung Fuhlendorf.

Die gesamte Maßnahmenfläche des Ökokontos hat eine Größe von rund 4,9 ha. Sie liegt in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Die mit einer ehemaligen Sanddornkultur und Sukzessionsgehölzen bewachsene Fläche wird durch Ersteinrichtungsmaßnahmen von den Gehölzen befreit. Durch eine entsprechende Pflegemaßnahme wird der Biotoptyp Sandermagerrasen wiederhergestellt und dauerhaft erhalten.

Die Maßnahme bzw. das Ökokonto wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und durch die Einrichtung eines Kapitalstocks über 25 Jahre gesichert. Die Zustimmung des Landkreises zum Ökokonto liegt mit Datum vom 09.07.2020 vor.



## **5.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Mit Umsetzung der Planung bleiben die wesentlichen Grünstrukturen bestehen. Entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Waldflächen und Einzelbäumen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Norden werden neue Grünflächen geschaffen bzw. werden vorhandene Freianlagen in die Grünflächenentwicklung mit aufgenommen. Im Hinblick auf die faunistischen und landschaftsbildprägende Funktionen der Gehölze, wird der vorhandene Großbaumbestand in die Gestaltung der Parkanlage einbezogen und erhalten. Bei ggf. notwendigen Fällungen ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten.

Um den Funktionsverlust des Bodens zu minimieren, sind Bodenbefestigungen überwiegend nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze für die Bepflanzung der Grünfläche, trägt dem vorherigen Waldstandort Rechnung.

Für die Pflanzung der Baumreihe als Ausgleich für die Baumfällungen ist die Baumart Trauben-Eiche zu verwenden. Sie ist für den Sand-Standort gut geeignet, da sie sehr trockenheits- und frostresistent ist. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe entsteht langfristig ein wertvolles Landschaftselement, das wichtige faunistische Funktionen übernehmen wird und für eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung sorgt. Um den Revierverlust des Hausrotschwanzes auszugleichen, sind entsprechende Nisthilfen anzubringen. Potentielle Quartiersstrukturen von Fledermäusen an zurückzubauenden Gebäuden werden vorsorglich durch das Anbringen von Fassadenflachkästen ausgeglichen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandssituation fanden Ortsbegehungen sowie eine Bestandserhebung der Biotoptypen und Artenausstattung statt. Außerdem wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt sowie eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Ebenso wurden Luftbilder, Bestandsfotos und Kartenmaterialien ausgewertet.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, der externen Kompensationsmaßnahmen bzw. die Erstaufforstung sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“ der Gemeinde Fuhlendorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 1,85 ha und befindet sich im Westen der Ortslage Fuhlendorf. Es umfasst die bestehende Ferienhausanlage mit dazugehörigen Grün- bzw. Freiflächen. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes Waldbereiche vorhanden. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Fuhlendorf, mit dem Ziel die vorhandene Ferienhausanlage zu modernisieren, mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen, der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Das Planungsziel ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das gesamte Gemeindegebiet von Fuhlendorf liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“. Parallel zum Planverfahren wurde der Antrag auf Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gestellt. Als Voraussetzung für die Herauslösung von Teilflächen galt es, einen naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des LSG zu schaffen. Aus diesem Anlass wurde auf einer geeigneten Fläche innerhalb des LSG eine Ökokontomaßnahme zur Wiederherstellung eines Sandmagerrasens eingerichtet. Die Inaussichtstellung für die Herauslösung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Das Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ wird auch für den bilanzierten Eingriff im Rahmen der Eingriffsregelung in Ansatz gebracht.

Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet befinden sich Natura 2000-Schutzgebiete. Parallel mit der Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde eine FFH-Vorprüfung für diese Schutzgebiete erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele einhergehen, so dass auf eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu keiner Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine große Zahl von Bäumen vorhanden. Wenige sind mit der Umsetzung der Planungsziele zu fällen. Ein Teil dieser Bäume ist gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützt. Anliegen ist es, einen hohen Anteil des Baumbestandes zu erhalten. Bei der Anordnung der Baugrenzen wurde der Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigt. Als Ausgleich für unvermeidliche Rodungen ist es vorgesehen, eine Baumreihe südlich des Plangebietes anzupflanzen.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und damit Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Insgesamt erhöht sich der Versiegelungsanteil im Vergleich zur bestehenden Ferienhausanlage. Die Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Durch die Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ (Ökokonto Nr. VR-049 des Landes Mecklenburg-Vorpommern) werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und mögliche Immissionen wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Mit der Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Plan festgesetzt sind, können die gesunden Lebensverhältnisse gewahrt werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt. Entsprechende Ausgleichs-, Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt bzw. sind umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt und ihre Schutzgüter durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 verbundenen Planungsabsichten.

## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

GLRP VP: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2009

HzE 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3, Neufassung 2018

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2, Güstrow 2013

Fachgutachten siehe Punkt 2.2

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Fuhlendorf, den .....

.....  
Der Bürgermeister