

Gemeinde Fuhlendorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

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. 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 Ferienhausanlage „Am Vogelberg“, Heideweg Nr. 25 und 27 in Fuhlendorf einbezogen. Sie umfasst bestehende Ferienhäuser mit dazugehörigen Grün- bzw. Freiflächen. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes Waldbereiche vorhanden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Gelände der vorhandenen Ferienhausanlage 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. 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. 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.

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

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner Stellungnahmen vom 12.10.2018 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 Tourismusentwicklungsraum 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde vom 28.08.2018 bis zum 04.10.2018 durchgeführt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zeitlich parallel beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während dieser Beteiligung keine Äußerungen vorgetragen.

Die Gemeinde hat das gewählte Planungsinstrument nach § 13a BauGB unter Beachtung der Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen nochmals geprüft und führte danach 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.

Darüber hinaus wurde angeregt die überbaubaren Grundstückflächen weiter zu fassen. Dem folgte die Gemeinde, jedoch unter Beachtung des Baumbestandes, der weitestgehend erhalten werden soll. Die rechtlichen Hinweise der Forstbehörde, u.a. in Bezug auf die erforderliche Waldumwandlung, den prägenden Waldabstand und zur Erstaufforstung, wurden aufgenommen. Durch die Lage an der Landesstraße L211 ist eine Anbauverbotszone zu berücksichtigen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vertieft. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden insbesondere für die Artengruppen Fledermäuse konkretisiert.

Im regulären Aufstellungsverfahren ist eine zweifache Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig. Die bereits durchgeführten o.g. Beteiligungen werden daher als frühzeitige Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 1 BauGB) gewertet. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens daher wiederum öffentlich ausgelegt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 11.03.2019 durch die Gemeindevertretung gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der dieser Beteiligung erneut keine Äußerungen vorgetragen. Im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgelegt, die seitens der Gemeinde behandelt wurden. Daraus ergeben sich im Vergleich zum Entwurf noch kleinteilige Änderungen für die Satzung in Bezug auf die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße, den Immissionsschutz sowie dem naturschutzfachlichen Ausgleich im Zusammenhang mit der Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt entlang der L211 dürfen gemäß § 31 Abs. 1 Straßenwegegesetz 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. 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, wie sie zunächst Bestandteil der Planung war.

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“ erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete am nördlichen Baufeld überschritten und am südlichen Baufeld unterschritten werden. Es wurden Möglichkeiten zur Verbesserung der Geräuschsituation mit Bezug

auf die Ferienhausnutzung herausgearbeitet. 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 Orientierungswerte für Ferienhausgebiete im gesamten Plangebiet eingehalten könnten. Weiterhin werden Kosten für die Errichtung und die Unterhaltung ermittelt.

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h anstelle von 80 km/h können Lärminderungen erzielt werden. Die die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete können damit jedoch nicht vollständig eingehalten 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. Eine Klärung erfolgt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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.

Innerhalb der Fläche, in dem die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete nicht eingehalten werden (Bereich von etwa 70 m zur Landesstraße), sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden umzusetzen. Darüber hinaus sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) auf der lärmabgewandten Seite der Ferienhäuser anzuordnen oder durch schallmindernde Maßnahmen zu schützen.

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

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 versickert. Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung weisen die die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nach. Es werden Hinweise zu den Versickerungsanlagen gegeben.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, einer Bodenuntersuchung, einer schalltechnischen sowie einer artenschutzrechtlichen Untersuchung der Umweltbericht erarbeitet.

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.

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.

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“ 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.

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. Das Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ wird auch für den bilanzierten Eingriff im Rahmen der Eingriffsregelung in Ansatz gebracht. Die Herauslösung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.09.2020 in Aussicht gestellt. Diese Herauslösung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

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.

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.

Die Waldfläche im nordwestlichen Bereich 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. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Schuenhagen ist der Waldabstand in die Planunterlagen aufgenommen worden.

Die zweite Waldfläche liegt im nordöstlichen Bereich, mit einer Größe von rund 2.300 m², 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. Ein Antrag zur Waldumwandlung wurde gestellt. Die Forstbehörde hat mit Schreiben vom 12.06.2019 mitgeteilt, dass die Planung und die Umsetzung des Vorhabens die forstrechtliche Zustimmung finden.

Als forstlicher Ausgleich wurde seitens der Gemeinde eine Erstaufforstungsfläche südlich des Plangebietes bestimmt. 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.

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.

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.

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 19 hat die Gemeinde Fuhlendorf ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Fuhlendorf entspricht.

Gemeinde Fuhlendorf, den

.....

Der Bürgermeister