

Gemeinde Fuhlendorf
Amt Barth / Landkreis Nordvorpommern
1. Änderung B-Plan Nr. 14
"Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

Begründung

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 11.03.2019

Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung



Stand Juni 2018, ergänzt im März 2019

Gemeinde Fuhlendorf über
Amt Barth
Teergang 2
18356 Barth

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin
Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de
Tel.: 040 298 120 99 0 / Fax: 040 298 120 99 40 • 03391-45 81 80 / Fax: 03391-45 81 88

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	2
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	3
3.0	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 1. Änderungssatzung.....	3
4.0	Inhalt der Satzungsänderung	4
5.0	Erschließung / Lärmpegelbereiche	6
7.0	Abfallwirtschaft/ Altlasten / Munitionsverdacht	7
8.0	Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes	7
9.0	Flächenangaben	8
10.0	Belange von Natur und Landschaft	8
10.1	Einleitung.....	8
10.2	Schutzgebiete	8
10.3	Biotop- und Nutzungstypen	10
10.4	Gehölzschutz.....	10
10.5	Artenschutz	13
10.6	Fazit	14
11.0	Planverfahren.....	14

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Fuhlendorf Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“ wurde in den Jahren 2011 und 2012 aufgestellt und ist am 16.06.2012 in Kraft getreten. Das gesamte Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes, südlich der Landesstraße 211 und direkt westlich der Gemarkung Bodstedt ist 8,4 ha groß.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“ betrifft nur das im Ursprungsplan im Nordosten festgesetzte Mischgebiet und hat eine Flächengröße von 0,87 ha. Das Plangebiet wurde geringfügig um ca. 700 qm in Richtung Osten erweitert, so dass sich das Gebiet der 1. Änderungssatzung aus 0,80 ha aus der alten B-Planfassung und 0,07 ha östlicher Erweiterung zusammensetzt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der die beiden Ortsteile Fuhlendorf und Bodstedt verbindenden Landesstraße 211, östlich und nördlich der internen Erschließungsstraße „Am Schabernack“ (früher „Planstraße A“) und westlich der Zufahrt zum Campingplatz in der Gemarkung Bodstedt.

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Fuhlendorf, Flur 1 folgende Flurstücke: 20/3, 61/1, 61/2, 61/4, 62/1, 62/2, 63/6, 63/8, 63/10, 63/11, 62/12, 63/68, 73/3, 73/8 und 73/11. Weiterhin aus der Gemarkung Bodstedt, Flur 1 Teile der Flurstücke 147/1, 147/2 und 158 (L 211).

3.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 1. Änderungssatzung

In dem seit Juni 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan war im Eingangsbereich der Ferienhausanlage ein Mischgebiet festgesetzt worden, da ursprünglich geplant war im Erdgeschoss kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe zu realisieren und in den oberen Geschossen Wohnnutzungen anzubieten.

Trotz vielfältiger Vermarktungsbemühungen in den vergangenen fünf Jahren ist es nicht gelungen Läden oder Dienstleister an diesem Standort anzusiedeln.

Daher hat der dortige Grundeigentümer, die ewp Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Hamburg, beantragt in dem Baufeld 2 einschließlich einer ca. 800 qm großen Fläche aus dem Baufeld 7 nun ein Appartementhaus mit insgesamt 58 Appartements zu bauen. Die Appartementanlage soll ergänzt werden mit einem kleinen Hallenschwimmbad, was auch den Nutzern der einzelnen Ferienhäuser im Plangebiet zur Verfügung steht. Hierzu ist es erforderlich, anstelle des Mischgebietes nun nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, festzusetzen. In den späteren Ferienappartements ist es nicht zulässig, dauerhaft zu wohnen und dort seinen 1. Wohnsitz anzumelden.

Die Hinzunahme des 326 qm großen Teils des gemeindeeigenen Flurstückes 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt und eines weiteren kleinen Teils des Flurstückes 147/2 mit der dort vorhandenen Zufahrt zum Campingplatz ist erforderlich, um dort die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage für die Appartementanlage bauen zu können.

Die Architektur des dreigeschossigen Appartementhauses soll sich den benachbarten Ferienhäusern anpassen, indem das erste und zweite Obergeschoss unter einer Dachschräge gebaut werden soll. Diese Dachschräge soll als Rohrdach gebaut werden.

Planungsziel ist Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ im gesamten Änderungsbereich. Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 und die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen, wie sie im bisherigen Mischgebiet festgesetzt sind, bleiben erhalten.

Das Satzungsverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“ wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Planverfahren gemäß § 13a BauGB ist möglich, da hier eine im Innenbereich der Gemeinde befindliche unbebaute Fläche aufgrund der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet nicht bebaut werden kann und mit dieser B-Planänderung einer Bebauung im Innenbereich zugeführt werden kann.

Das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Baufeld 2.1 ist 7.337 qm groß. Bei einer GRZ von 0,4 ist dort eine Grundfläche (GRZ 1) von 2.935 qm zulässig. Damit ist das Plangebiet der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Fallgruppe 1 mit maximal zulässiger Grundfläche von 20.000 qm zuzuordnen. Bei Planungen in der Fallgruppe 1 ist keine Vorprüfung erforderlich, mit der zu klären wäre, ob für einzelne Schutzgüter doch solche Betroffenheit vorliegen könne, dass doch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt werden muss.

Da in dem bisher festgesetzten Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt war, und in dem geänderten Sondergebiet „Ferienwohnungen“ die GRZ von 0,4 beibehalten wird, erfolgt keine Planung, die zukünftig eine höhere Versiegelung des Plangebietes ermöglichen würde. Das die zukünftige Sondergebietsfestsetzung der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan widerspricht wird nach Abschluss des Planverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.0 Inhalt der Satzungsänderung

Neben der Änderung der Planzeichnung müssen auch diverse textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt werden.

Das Plangebiet umfasst die 1.170 qm große öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße 211, das 7.337 qm große gemäß § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Baufeld 2.1 und östlich angrenzend das 99 qm große ebenfalls nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Campingplatz“. Weiterhin ragt die Änderungsfläche südlich des Baufeldes 2.1 in 5,0 m Tiefe mit 143 qm Fläche in das Baufeld 3. Dieses ist erforderlich, um auf dem Flurstück 63/12 in dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ die Baugrenze im Norden des Flurstückes 63/12 zu ändern.

Im Gegensatz zum früheren Mischgebiet wird das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Südosten um das bisher unbebaute Flurstück 63/11 der Gemarkung Fuhlendorf erweitert. Das Flurstück 63/11 war bisher Teil des Baufeldes 3 mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhäuser“. Die Hinzunahme des Flurstückes 63/11 in das Baufeld 2.1 ist erforderlich, da geplant ist das Ferienappartementgebäude mit einem kleinen Hallenbad und einem Außenpool zu ergänzen. Die vorliegenden Hochbautentwürfe des Investors zeigen, dass das kombinierte Hallen- und Freibad am Südostende des Appartementgebäudes platziert werden soll.

Die bisherige Festsetzung der Baugrenzen im bisherigen Mischgebiet werden nur im Südosten geändert, um die Baulichkeiten des Hallenbades in die per Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche im Baufeld 2.1 einzubeziehen. Das Hallenbad und die angrenzende Freifläche wird von den südlich angrenzenden Ferienhausgrundstücken abgegrenzt durch eine insgesamt 8,0 m breite Gehölzfläche für Sträucher und Buschwerk, innerhalb dessen mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen sind. Da diese Pflanzfläche mit den Bäumen nördlich des ersten Ferienhausgrundstückes auf dem Flurstück 63/12 liegt, führt die Pflanzung dort nicht zu Verschattungen.

Das Ferienappartementgebäude soll 58 Ferienwohnungen erhalten. Um sicherzustellen, dass sich die Anzahl der Ferienwohnungen nicht signifikant erhöhen kann wird im Teil B die Festsetzung I/5 zu der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ergänzt mit der Festsetzung, dass in dem

Ferienappartementhaus im Baufeld 2.1 maximal 60 Ferienwohnungen entstehen dürfen. Falls ein Bedarf darin besteht wird in der neuen textlichen Festsetzung I/3.1 ermöglicht, dass im Erdgeschoss des Ferienappartementhauses auch kleinere Läden mit jeweils maximal 70 qm Verkaufsfläche entstehen können, wenn sie der Versorgung der Feriengäste, auch in der Umgebung, dienen. Eine gastronomische Einrichtung ist nicht zulässig.

Das Entwurfskonzept sieht vor, das gesamte Gebäude zu unterkellern, vor allem um dort eine Tiefgarage mit je einem Stellplatz pro Ferienwohnung unterzubringen. Oberirdisch sollen zur L 211 gelegen etwa 9 Stellplätze für Mitarbeiter im Servicebereich, aus dem Wellnessbereich und Besucher entstehen.

Um die Anlage von 9 offenen Stellplätzen zwischen dem Ferienappartementgebäude und der L 211 zu ermöglichen wird die textliche Festsetzung I/6 zu den Stellplätzen so ergänzt, dass es im Baufeld 2.1 dort als Ausnahme zulässig ist, außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen offene Stellplätze zu bauen.

Damit ausreichend Stellplätze in der Kellergarage untergebracht werden können ist es erforderlich mit der Tiefgaragenein- und ausfahrt in Richtung Osten auf das östlich des alten B-Plangebietes befindliche Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt auszuweichen. Hieraus ergibt sich auch die Erforderlichkeit im Rahmen der 1. Änderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 um 694 qm in Richtung Osten auf die Gemarkung Bodstedt auszuweiten.

Die Tiefgaragenein- und ausfahrt kommt auf dem Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt auf das vorhandene Geländenniveau, mündet dann in dem Zufahrtsweg zum Campingplatz und kann zusammen mit dem Campingplatzweg an die L 211 anbinden. Durch den Bau der Tiefgaragenzufahrt gehen vor dem dortigen Sommerkino einige Stellplätze für Kinobesucher verloren. Der Investor wird der Gemeinde entsprechende Ersatzstellplätze auf der Ostseite des Sommerkinos bauen. Da das Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt weiterhin im Eigentum der Gemeinde verbleibt, ist es nicht möglich, dieses grundbuchlich mit dem westlich angrenzenden Baugrundstück für das Appartementhaus zu vereinigen.

Daher kann der betroffene Teil des Flurstückes 147/1 nicht in die GRZ-Ermittlung für das Appartementhaus einbezogen werden. Somit ergibt sich die Erforderlichkeit, auch für das Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt, eine Festsetzung für das dort zulässige Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Um die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt, die Zufahrt vom „Campingplatzweg“ und die gesonderte Zuwegung für Lieferverkehr und zur Abfallentsorgung dort bauen zu können, wird ergänzend im Teil B die städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 4.1 getroffen, dass dort maximal eine Grundfläche von 280 qm zulässig ist, für die oben dargestellten baulichen Anlagen.

Das Ferienappartementhaus erhält drei Geschosse, wobei das erste und das zweite Obergeschoss bereits hinter einer Dachschräge gebaut werden mit jeweiligen Dachgauben. Um die Gebäudearchitektur den dahinterliegenden Ferienhäusern anzupassen, die ausschließlich Rohrdächer (Reetdächer) haben, soll die Dachschräge des Ferienappartementhauses auch als Rohrdach (Reetdach) gebaut werden.

Es ist geplant den Ferienappartements im zweiten Obergeschoss als besondere Attraktion einen Zugang zu einer Dachterrasse zu schaffen, die von außen nicht erkennbar sein wird, da sie hinter der Dachschräge liegt. Die Gebäudeoberkante wird dann bei ca. 10,30 m über Geländenniveau liegen.

Die textliche Festsetzung I/4 zu den Gebäudehöhen wird die ursprüngliche Festsetzung von 12,5 m für das Mischgebiet und für das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ übernommen, so dass mit

der Dachhöhe und den Dachterrassen noch ein kleiner Gestaltungsspielraum in der Gebäudehöhe verbleibt.

5.0 Erschließung / Lärmpegelbereiche

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes „Ferienwohnungen“ erfolgt über die L 211. Im westlichen Teil des Sondergebietes bleibt das Verbot der Ein- und Ausfahrt auf das Sondergebiet in einer Länge von 80 m bestehen. Im westlichen Teil des Sondergebietes 2.1 soll aufgrund der Kurvenlage der L 211 und der dort anzupflanzenden Baumreihen keine Kfz-Zu- und -Ausfahrt ermöglicht werden.

Die Vorfahrt zum Ferienappartementgebäude zum Servicebereich des Appartementhauses und zu den Mitarbeiterstellplätzen kann dann im mittleren Bereich des Sondergebietes an den Stellen erfolgen, wo zwischen den Anpflanzgebieten für Straßenbäume Lücken verblieben sind. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt erfolgt über die Flurstücke 147/1 und 147/2 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt an die L 211.

Eine verkehrliche Anbindung für Kraftfahrzeuge an die interne Erschließungsstraße „Am Schabernack“ ist weder beabsichtigt noch möglich, da parallel der Verkehrsfläche 3,0 m breite Pflanzgebote festgesetzt sind, die nicht durchquert werden dürfen. Weiterhin ist es aus Verkehrssicherheitsgründen sehr ungünstig in dem nur ca. 22,0 m langem Abschnitt zwischen der Einmündung in die L 211 und dem im Ferienhausgebiet befindlichen Kreisverkehrsplatz eine Grundstückszufahrt zu dem Ferienappartementgebäude zu realisieren.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes waren aufgrund lärmtechnischer Untersuchungen zum Kfz-Verkehr auf der L 211 Lärmpegelbereiche sowohl für das WA-Gebiet wie für das Mischgebiet festgesetzt worden. Die für das Mischgebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV gelten weiterhin, nur im Sondergebiet „Ferienwohnungen“. Die Baugrenzen im Sondergebiet werden so festgesetzt, dass sich das zukünftige Ferienappartementgebäude mit dem nördlichen Gebäudeteil nun im Lärmpegelbereich III befindet. Daher sind auf der Nordseite des Gebäudes die sich daraus ergebenden passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zu beachten.

Die Energieversorgung mit Strom des Plangebietes erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Edis AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserversorger Boddenland. Das Schmutzwasser wird entsorgt über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde. Die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde erfolgt durch den Abwasserzweckverband Darß. Die Beurteilung der Ableitung von ggf. anfallendem Filtrerrückspülwasser im Schwimmbadbetrieb in das Schmutzwassernetz der Gemeinde liegt in der Zuständigkeit beim staatlichen Amt für Umwelt und Natur Vorpommern.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14, somit auch für das Gebiet der 1. Änderung gilt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades des Sondergebietes „Ferienwohnungen“ wird es erforderlich sein, unterirdische technische Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zu bauen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Verbleib des Niederschlagswassers des Appartementhauses, des Hallenschwimmbades und der Ferienhäuser zu benennen bzw. nachzuweisen. Für die Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist die Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde mindestens sechs Wochen vor Beginn zu beantragen.

In dem Änderungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der HanseGas AG. Vor einer konkreten Hochbauplanung ist eine aktuelle Abstimmung mit der HanseGas AG erforderlich.

6.0 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Laut Stellungnahme des Landkreises, Bereich Ordnung, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

7.0 Abfallwirtschaft/ Altlasten / Munitionsverdacht

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet der Änderungssatzung nicht bekannt. Außerdem wurde schon im Ursprungsplanverfahren festgestellt, dass es keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel gibt.

Bezüglich der Abfallwirtschaft hat diese im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgendes mitgeteilt: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“

Grundlagen der Abfallentsorgung bilden die o. g. Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z. B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u. a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die künftigen Grundstückseigentümer/ Abfallbesitzer unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang und haben den Abfall und die Wertstoffe einschließlich Sperrmüll entsprechend der o. g. Satzung bereitzustellen. Die Abfallbesitzer unterliegen insoweit einer Mitwirkungspflicht.

Weiterhin weise ich vorsorglich auf folgendes hin:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. „Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

8.0 Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes

Im Gebiet der Änderungssatzung oder in der direkten Nachbarschaft befinden sich keine angetragenen Einzeldenkmale. Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet auch keine Bodendenkmale bekannt.

9.0 Flächenangaben

Im Satzungsgebiet werden folgende Flächenfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

1.1	Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Baufeld 2.1	7.337 qm
1.2	Sondergebiet „Camping“ im Baufeld 2.2	99 qm
1.3	Sondergebiet „Ferienhäuser“ im Baufeld 3	143 qm
	Summe Sondergebiete insgesamt	7.579 qm
2.	Öffentliche Verkehrsfläche L 211	1.170 qm
	Summe Gebiet 1. Änderung insgesamt	8.749 qm

Allgemeiner Hinweis:

Es ist auch weiterhin die Begründung zur Ursprungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 14 zu beachten, da die dortigen Begründungen und Erläuterungen zu den nicht geänderten Festsetzungen oder nachrichtlichen Darstellungen (z.B. Beachtung des 30,0 m Waldabstandes) auch weiterhin zu berücksichtigen sind.

10.0 Belange von Natur und Landschaft

10.1 Einleitung

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im 1-stufigen Verfahren durchgeführt. Dies begründet sich mit der Plangebietsgröße von 0,87 ha sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-2000 Gebiete von der Planung betroffen.

Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Gehölzschutzes nach § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Fuhlendorf, des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gem. NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

10.2 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Etwa 200 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Bodstedter Bodden. Dieser ist Teil des ca. 28.000 ha großen **FFH-Gebietes „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“** (DE 1542-302). Geschützte Arten dieses FFH-Gebietes sind neben verschiedenen Fischarten, Seehung (*Phoca vitulina*), Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*), Schweinswal (*Phocoena phocoena*), Kammolch (*Triturus cristatus*) und der Fischotter (*Lutra lutra*).

Die Vorkommenswahrscheinlichkeit des Kammolchs ist gem. einer Potentialabschätzung (vgl. BEHL, 2010) als geringfügig einzustufen. Das Plangebiet ist von Biotoptypen trockener

Ausprägung charakterisiert, die als Landbiotop für den Kammmolch nicht attraktiv sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Kammmolches durch die Planung ist daher unwahrscheinlich.

Gleichzeitig ist der Bodstedter Bodden Teil des 122.000 ha großen **EU-Vogelschutzgebietes (SPA) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasung“** (DE 1542-401).

Die Räume des SPA bieten einer Vielzahl von gefährdeten Vogelarten Brut- und Rastplätze. Das Vorkommen von Wasservögeln kann für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“ aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden. Es befindet sich zwar direkt südlich des Plangebietes ein kleiner Teich, der allerdings wegen seiner unmittelbaren Nähe zu bewohnten Grundstücken und der relativen Nähe zum Bodstedter Bodden nicht oder nur sehr gering von Wasservögeln genutzt wird. Weiterhin sind störanfällige Arten, wie z.B. Kranich oder bestimmte Greifvogelarten, aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fluchtdistanz auszuschließen (BEHL, 2010). Für Rastvögel erscheint das Plangebiet aufgrund seiner eingeschränkten Größe, der Nähe zu belebten, bewohnten Bereichen (Campingplatz direkt östlich des Plangebietes) und der Lebensraumausstattung als ungeeignet.

Der **Barther Stadtholz** als **FFH-Gebiet** (DE 1641-301) befindet sich ca. 2,5 km südlich des Plangebietes. Der Fischotter (*Lutra lutra*) nutzt das FFH-Gebiet als Lebenshabitat. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“ bietet dem Fischotter keinen geeigneten Lebensraum.

Nationale Schutzgebiete

Der 80.500 ha große **Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“** beginnt innerhalb des Bodstedter Boddens, etwa 1,2 km nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich entsprechend nicht innerhalb des Nationalparks. Auf 805 km² sind die natürlichen Küstenlandschaften der Halbinsel Darß-Zingst mit Steil- und Flachküsten, Nehrungen, Dünen, Stränden, Salzwiesen sowie Kiefern- und Buchenwäldern, Teile Westrügens und der Insel Hiddensee sowie weite offene Wasserflächen der Ostsee und der Boddengewässer mit ihren Windwatten, Buchten und Strandseen in einem Schutzgebiet zusammengefasst. Dieser Nationalpark ist in zwei Schutzzonen gegliedert. Die Schutzzone I dient als Kernzone, mit dem Ziel durch geeignete Schutzmaßnahmen (u.a. Einstellung der wirtschaftlichen und militärischen Nutzungen) die ungestörte Entwicklung natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften zu sichern sowie gestörte in natürliche oder naturnahe zu überführen. Die Schutzzone II, als Pflege- und Entwicklungszone, erlaubt eine „extensive“ Nutzung der Natur- und Landschaftsräume.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ist der „**Ahrenshooper Holz**“ auf dem westlichen Darß. Es befindet sich in mehr als 10 km Entfernung vom Plangebiet, so dass dieses als nicht planungsrelevant eingestuft wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine **Naturschutzgebiete** oder nach § 30 BNatSchG sowie nach § 20 NatSchAG M-V **gesetzlich geschützte Biotop**. Das nächstgelegene § 30-Biotop befindet sich ca. 500 m westlich des Plangebietes. Hier handelt es sich um ein Trockenbiotop mit Vorkommen der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Da sich ein Teil des B-Plangebietes im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V befindet ist es notwendig einen Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsverbot innerhalb eines Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs.3 Nr.4 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

10.3 Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch Plankontor eine Biotop- und Nutzungskartierung gemäß der ‚Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände‘ in Mecklenburg – Vorpommern (März 2013) durchgeführt und bildet die Grundlage für die folgende Biotopeinschätzung. Ein Biotopbestandsplan ist der Begründung beigelegt.

Das B-Plangebiet liegt inmitten einer Ferienwohnanlage in der Gemeinde Fuhlendorf im Landkreis Vorpommern-Rügen. Das Gebiet des B-Plangeltungsbereiches ist hauptsächlich durch artenreichen Zierrasen (**PEG – 13.3.1**), einem älteren Laubbaum der Gattung *Populus spec.* (**BBA – 2.7.1**) 2 jungen Laubbäumen (**BBJ – 2.7.2**), 8 Nadelbäumen der Gattung *Pinus spec.* (**PWX – 13.1.1**), zwei neuangepflanzten Baumreihen (**BRJ – 2.5.6**) am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie einer gewerblichen Bebauung (**OIG – 14.8.2**) inkl. Parkfläche (**OVP – 14.7.8**) und einer Hausmüll- und Bauschuttdeponie (**OSD – 14.10.2**) am westlichen Rand des Plangebietes, wobei dieses zu einer Seite hin von Siedlungsgehölzen (**PWX – 13.1.1**) eingegrenzt ist, gekennzeichnet.

In ca. 60 m Entfernung in östlicher Richtung sowie in ca. 135 m Entfernung in südöstlicher Richtung ist das Plangebiet durch Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsch mit vorrangig heimischen Arten (**PWX – 13.1.1 / PHX – 13.2.1**) gekennzeichnet. Den Geltungsbereich nördlich, westlich und südlich eingrenzend befinden sich Straßen (**OVL – 14.7.5**). Über die Straßen hinaus, in südlicher und westlicher Richtung befinden sich ein Einzelhausgebiet mit größeren Hausgärten (**OEL – 14.4.2**). Über die Straße hinaus, in nördlicher Richtung befindet sich ein Kiefernwald (**WK – 1.8**). Vom südlichen Einzelhausgebiet eingeschlossen befindet sich, in ca. 25 m Entfernung zum Plangebiet, ein Zierteich (**SYZ – 5.6.4**). In östlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich, direkt an die Siedlungsgehölze mit heimischen Baumarten (**PWX – 13.1.1**) anschließend, ein Campingplatz (**PZC – 13.9.4**) und ein weiteres Einzelhausgebiet mit größeren Hausgärten.

10.4 Gehölzschutz

Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm und alle Nadelbäume ab 100 cm, gemessen auf 100 cm Höhe über dem Erdboden sowie alle mehrstämmigen Bäume, bei denen die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 40 cm aufweist, geschützt. Gemäß § 2 derselben Satzung gilt § 3 für den Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschließlich der Bebauungsplangebiete. Durch den geplanten Bau der Tiefgaragenzufahrt werden die im Bereich (Nr. 10-15) ca. 123 qm vor wenigen Jahren angepflanzten Gehölzflächen wieder entfernt. Dafür wird auf 120 qm Ersatz geschaffen durch die Verbreiterung eines Teils der M11-Fläche auf 8,0 m und die Erforderlichkeit die M6-Fläche auf der Westseite um eine Strauchreihenpflanzung zu ergänzen.

Die zwei am Nordrand des Flurstückes 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt stehenden Laubbäume (im Bestandsplan mit Nr. 16 und 17 markiert) müssen zur Realisierung der Tiefgaragenzufahrt ersetzt werden. Hierfür werden auf dem Nordrand des Flurstückes 147/1 drei Neuanpflanzungsgebote festgesetzt.

Die Bäume im Geltungsbereich sind teilweise gemäß § 8 Abs. 1 & Abs. nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf sowie eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs. 1 b derselben Satzung auf Kosten des Vorhabenträgers durch Ersatzpflanzungen von ausschließlich Baumschulware mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang (in 100 m Höhe über dem Erdboden gemessen) auszugleichen. Folgendes gilt zu beachten:

- Stammumfang des zu fällenden Baumes 70 – 99 cm: Pflanzung eines Ersatzbaumes,

- Stammumgang des zu fällenden Baumes 100 – 150 cm: Pflanzung von zwei Ersatzbäumen,
- Stammumgang des zu fällenden Baumes über 150 cm: Pflanzung von drei Ersatzbäumen.

Im Rahmen der aktuellen Planung ist die Rodung eines älteren Einzellaubbaumes (*Populus spec.*), acht Nadelgehölzen (*Pinus spec.*) sowie von acht, im Jahre 2012/2013 angepflanzten, Jungbäumen (*Acer spec.*) erforderlich und sind wie folgt auszugleichen:

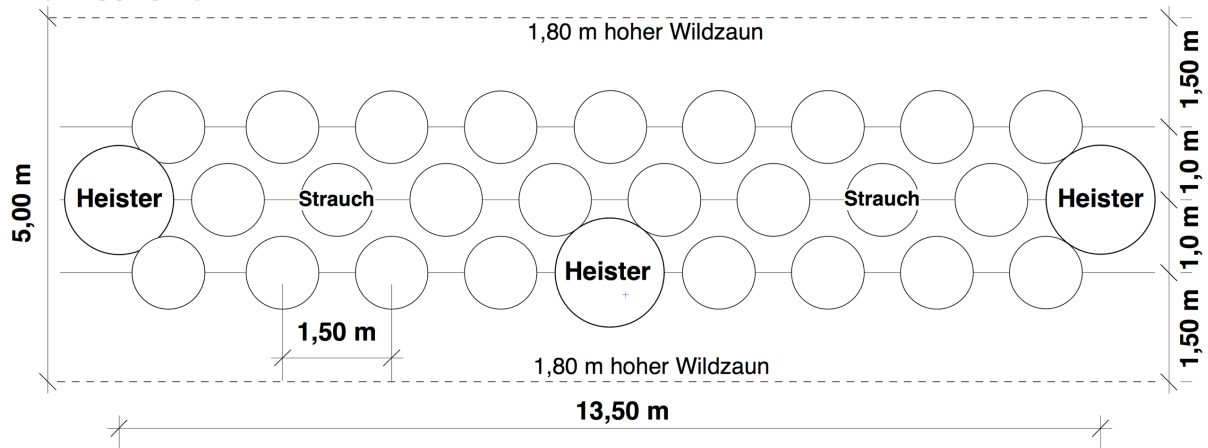
Nr. gemäß Biotopbestandsplan	Baumart	BHD / Maßnahmen-Nr. (B-Plan Nr. 14)	Ausgleich	Anzahl der Ersatzpflanzungen
1	Kiefer	37	nein	-
2	Kiefer	34	nein	-
3	Kiefer	39	nein	-
4	Kiefer	36	nein	-
5	Kiefer	34	nein	-
6	Kiefer	41	nein	-
7	Kiefer	36	nein	-
8	Kiefer	35	nein	-
9	Pappel	3,15 m	ja	1:3
10	Ahorn	M6	ja	1:1
11	Ahorn	M6	ja	1:1
12	Ahorn	M6	ja	1:1
13	Ahorn	M6	ja	1:1
14	Ahorn	M6	ja	1:1
15	Ahorn	M6	ja	1:1
16	Ahorn	M6	ja	1:1
17	Ahorn	M6	ja	1.1

Es sind insgesamt 7 geschützte Bäume abgängig, die auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Fuhlendorf mit insgesamt 9 Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste 1 innerhalb der ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ (**M12**) des Plangebietes der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 ‚Ferienhausanlage Fuhldorfer Boddenland‘ und an der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Am Schabernack‘, angrenzend an die ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ (**M11**) ausgeglichen werden. Zudem ist innerhalb der Maßnahmenfläche **M11** eine 3-reihige Heckenpflanzungen gemäß dem Pflanzschema und den Pflanzliste 2 anzulegen. Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der Bereich der M11-Fläche in Angrenzung an das Baufeld 3 vor 5,0 auf 8,0 m verbreitert. Dort ist das

Pflanzschema von 5,0 durch zwei weitere Pflanzreihen zu ergänzen, so dass sich dort eine 8,0 m breite Anpflanzung ergibt. Dabei sind die Abstände zu den anzupflanzenden Straßenbäumen zu beachten. Die Details werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und sind in der Planzeichnung dargestellt.

Pflanzschema

Pflanzschema:



Artenliste

Pflanzliste 1

Bäume 1. und 2. Ordnung

Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Pflanzliste 2

Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, 100 - 150 cm

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, H 60 - 100 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuss
<i>Cornus sauginea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher der Anpflanzgebote sind langfristig zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum bzw. Strauch gemäß der Pflanzliste 1 bzw. der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Heckenpflanzung

Zur Sicherung der Entwicklung der Jungpflanzen muss folgendes umgesetzt werden:

- Montage eines Zaunes gegen Wildverbiss für min. 8 Jahre
- Sicherung des Anwuchses durch 2-malige Mahd für 3 Jahre

10.5 Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist die Rodung eines älteren Einzellaubbaumes (*Populus spec.*) sowie mehrerer Jungbäume, bestehend aus Laub- und Nadelgehölzen (*Acer spec.*, *Pinus spec.*) erforderlich. Es besteht deshalb die Gefahr einer Beeinträchtigung gehölbewohnender Brutvögel und muss somit im Rahmen der B-Planaufstellung in der Form von Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Aufgrund des geringen Eingriffes in lineare Gehölzstrukturen als Jagdhabitats und fehlender potentieller Quartierhabitats sowie der geplanten Neuanlage linearer Gehölzstrukturen innerhalb des B-Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermäuse durch die Einschränkung von Jagdhabitats und Quartieren auszuschließen.

Um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, muss jedoch darauf geachtet werden, dass notwendige Baumfällungen und Baufeldfreimachung gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelschutzzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen sind. Dieses wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Obwohl eine Fischotterpopulation (*Lutra lutra*) im nahegelegenen FFH-Gebiet Barther Stadtholz verzeichnet ist, wird hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen sein, da das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Zudem ist das Plangebiet durch Biotoptypen trockener Ausprägung charakterisiert, die als Landbiotope für den, ebenfalls im nahegelegenen FFH-Gebiet Barther Stadtholz, verzeichneten Kammmolch (*Triturus cristatus*) nicht attraktiv sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Fischotters sowie des Kammmolches ist somit durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang der Strasse ‚Am Schabernack‘ ist während der Bauphase von März/April bis zur Herbstwanderung (je nach Witterung), aufgrund der in etwa 150 m südlich gelegenen Zierteiche als geeignetes Habitat für Amphibien, zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu empfehlen.

10.6 Fazit

Bei der Umsetzung der Planung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhldorfer Boddenland“ sind keine großen Beeinträchtigungen der Flora und Fauna zu erwarten. Grundsätzlich ist bei allen Entwicklungen des Planvorhabens jedoch hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange darauf zu achten, Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Zum Schutze der Niststätten sind die Fällzeiten sowie die Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung zu beachten. Für den unvermeidbaren Gehölzabgang werden die Verluste gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Fuhlendorf ausgeglichen und erfolgen im Rahmen der geplanten Neuanpflanzungen innerhalb des B-Plangebietes (siehe Planzeichnung). Zudem werden Flächen für Anpflanzgebote innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung vorbereitet werden als ausgeglichen zu betrachten. Ein Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsverbot innerhalb eines Gewässerschutzstreifens ist gemäß § 29 Abs. 3 Nr.4 NatSchAG M-V ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

11.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhldorfer Boddenland“ beschlossen.

Der Entwurf der Änderungssatzung mit Teil A, Teil B und der Begründung (Stand August 2017) wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am 06.11.2017 beschlossen und bestimmt hiermit die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 09.11.2017 bis zum 12.12.2017 und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.11.2017 beteiligt. Ende Juni/Anfang Juli 2018 ist die Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen geplant. Da außer geringfügigen, meist redaktionellen Änderungen, keine Änderungen erfolgten und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden, konnte auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.03.2019 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Stand Juni 2018, ergänzt im März 2019

Fuhlendorf, den

.....

Der Bürgermeister

Gemeinde Fuhlendorf über
Amt Barth
Teergang 2
18356 Barth

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Biol. Christina Hoppe

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Mail: info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin

Mail: info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de