

# Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Fuhlendorf

## Bebauungsplan Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“

### Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Ferienhausgebiet „Am Vogelberg“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Gelände der vorhandenen Ferienhausanlage am südwestlichen Ortseingang von Fuhlendorf ein neues und zeitgemäßes Ferienhausgebiet zu entwickeln.

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ferienhausanlage „Am Vogelberg“ im Heideweg Nr. 25 und 27 in Fuhlendorf mit einer Größe von etwa 1,85 ha.

Er wird begrenzt im Norden durch die Landesstraße 211 (Dorfstraße), im Osten durch den Heideweg, im Westen durch die Erschließungsstraße des Ferienparks am Darß und im Süden durch Grundstücke mit Ferienhäusern. (siehe nebenstehender Übersichtsplan).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen dazu liegen in der Zeit

**13.05.2019 bis 14.06.2019**

im Amt für Bau, Liegenschaften und Kommunalentwicklung des Amtes Barth, Teergang 2, 18356 Barth während der Dienststunden



|            |  |
|------------|--|
| Montag     | 8:00 bis 12:00 Uhr und 13.30 bis 16:00 Uhr |
| Dienstag   | 8:00 bis 12:00 Uhr und 13.30 bis 18:00 Uhr |
| Mittwoch   | keine Sprechzeiten                         |
| Donnerstag | 8:00 bis 12:00 Uhr und 13.30 bis 16:00 Uhr |
| Freitag    | 8:00 bis 11:00 Uhr                         |

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Entwurfsunterlagen können während des Auslegungszeitraumes auch auf der Internetseite des Amtes Barth eingesehen werden.

Folgende bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juni 2018,
- FFH-Vorprüfung vom 20.07.2018,
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 20.07.2018 und Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 08.02.2019,
- Baugrundgutachten vom April 2019,
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
- Fachdienst Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.09.2018,
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 28.09.2018,
- Forstamt Schuenhagen vom 28.09.2018,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 17.10.2018,
- Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ vom 07.09.2018,

- Wasser- und Abwasser Boddenland GmbH vom 27.08.2018.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

#### aus dem Umweltbericht

- Schutzgebiete  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich. Somit besteht grundsätzlich keine Übereinstimmung mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Die Gemeinde beantragt daher die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet.
- Wald  
Waldflächen im nordöstlichen Plangebiet werden aufgrund der Waldabstandsregelung umgewandelt, um angrenzend daran Ferienhäuser errichten zu können. Die Waldfläche im nordwestlichen Plangebiet wird erhalten. Der Waldabstand wird berücksichtigt. Als Ausgleich erfolgt die Erstaufforstung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Plangebietes.
- Schutzgut „Mensch“  
Mit dem geplanten Vorhaben wird die derzeitige Nutzung fortgeführt, wodurch keine neuen oder zusätzlichen Störungen entstehen. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm werden im Ferienhausgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Gemeinde Fuhlen-  
dorf geht davon aus, dass damit erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm nicht eintreten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden geprüft. Durch das Vorhaben wird die Erholungsnutzung gestärkt. Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.
- Schutzgut „Pflanzen und Tiere“  
Der vorhandene Baumbestand kann überwiegend erhalten werden. Zu entfernende Bäume (Wald-Kiefern) unterliegen teilweise dem Schutz nach kommunaler Baumschutzsatzung. Der Ausgleich erfolgt durch Baumanpflanzungen südlich des Plangebietes.  
Bei den artenschutzfachlichen Kartierungsarbeiten wurden 2 Hausrotschwanz- und 2 Rauchschwalbenpaare am zurückzubauenden Gebäudebestand nachgewiesen. Um die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen, sind die Gebäude im Sommer vor Abbruch neu zu bewerten. Entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt.
- Schutzgut „Boden“  
Der feinsandige Boden wird laut Baugrundgutachten als versickerungsfähig eingestuft. Unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
- Schutzgut „Fläche“  
Unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Vorbelastung der Fläche kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
- Schutzgut „Luft und Klima“  
Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.
- Schutzgut „Wasser“  
Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt wie bisher über eine dezentrale Versickerung. Eine Betroffenheit von wasserrahmenrichtlinienrelevanten Gewässern liegt nicht vor.
- Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.
- Schutzgut „Landschaftsbild“  
Die Baugrenzen wurden, in Hinblick eines größtmöglichen Erhalts der Bestandsbäume, festgesetzt. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude gewährleistet ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Durch vorhandene und geplante Begrünung ist eine Abgrenzung zu anderen Siedlungsbereichen und zur offenen Landschaft gewährleistet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering eingestuft.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
Es wird eine bestehende Ferienhauseanlage überplant. Bebaut werden Zierrasen und bereits versiegelte Flächen. Durch den Rückbau erfolgt gleichzeitig eine Entsiegelung von Flächen. Insgesamt steigt der Anteil an versiegelten Flächen. Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die Erstaufforstung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Plangebietes.

#### aus der FFH-Vorprüfung

In etwa 240 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH) „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zings“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA)

„Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Ergebnis der Vorprüfung ist, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele einhergehen, so dass auf eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

#### aus den Stellungnahmen

- Die Gemeinde hat das gewählte Planungsinstrument nach § 13a BauGB unter Beachtung der Hinweise des **Fachdienstes Bau und Planung des Landkreises** nochmals geprüft und führt nunmehr das reguläre Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, durch.
- Seitens des **Fachdienstes Umwelt des Landkreises** weist der Bereich Naturschutz darauf hin, dass der Antrag zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu ergänzen ist. Als Ausgleich für den Eingriff ist die Anzahl der anzupflanzenden Bäume zu erhöhen und als Baumart die heimische Eiche zu verwenden. Eine Eingriffsbilanzierung ist vorzunehmen. Es sind Aussagen zum Lageplan der Bäume (aus dem AFB) enthalten. Der zu erhaltende Baumbestand ist zu kennzeichnen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind zu sichern. Ausführungen und Maßnahmen zu betroffenen Vögeln wird gefolgt. Da Fledermäuse mit der verwendeten Methodik nicht sicher ausgeschlossen werden können, ist vom Worst-Case auszugehen. Nach Abschätzung der Population ist eine Anzahl von Ersatz-Sommerquartieren festzusetzen. Durchführung, Sicherung und Monitoring sind festzusetzen. Dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung wird gefolgt.  
Immissionsschutz: In der Begründung und den Festsetzungen sind Aussagen zum Schutz der Außenwohnbereiche und zur Verwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen.  
Bodenschutz/Altlasten: Es werden allgemeine Hinweise zur Kontaminierung durch Gefahrstoffe, dem Umgang mit Abfällen und zu schädlichen Bodenveränderungen gegeben.  
Wasserrwirtschaft: Es sind kein Wasserschutzgebiet und kein Gewässer 2. Ordnung betroffen. Zur Beurteilung des herzustellenden Oberflächengewässers sind weitere Daten notwendig, die mit dem Entwurf zu erbringen sind. Es ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.
- Nach Ansicht des **Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG)** sind aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Prüfung ist erfolgt, aktive Lärmschutzmaßnahmen schließen sich aus Gründen des Ortsbildes an dem Standort aus.
- Das **Forstamt Schuenhagen** bringt forstrechtlich relevante Einwände entgegen und gibt vor, welche Darstellungen, Festsetzungen und Erläuterungen als Voraussetzung für eine Zustimmung zum Vorhaben zu konkretisieren sind.
- Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt** teilt mit, dass agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt sind.
- Der **Wasser- und Bodenverband** hat gegen das Vorhaben keine Bedenken.
- Die **Wasser- und Abwasser Boddenland GmbH** erteilt ihre Zustimmung und gibt Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung sowie zur Schmutzwasserentsorgung.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Stadt weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Diese Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Seite des Amtes Barth einsehbar.

Gemeinde Fuhendorf, den 16.04.2019

Der Bürgermeister



#### Verfahrensvermerk:

ausgehängt am: 17.04.2019

abzunehmen am: 06.05.2019

abgenommen am: .....

.....  
Unterschrift

.....  
Unterschrift