

Gemeinde Fuhlendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25

für das Gebiet

-Im nördlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Fuhlendorf-

Entwurf zum Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB /
April 2026

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Lage des Plangebietes und Bestand	3
2.0	PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND PLANUNGSZIEL	5
3.0	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNG	5
4.0	PLANVERFAHREN	6
5.0	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6.0	PLANINHALT	8
7.0	VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR	10
8.0	VER- UND ENTSORGUNG	11
9.0	UMWELTBELANGE	11
9.1	Schutzgebiete	11
9.2	Artenschutz	12
9.3	Immissionsschutz	12
9.4	Boden	13
9.5	Bodendenkmale	13
10.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	14

Anlagen:

- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 25, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, 09.07.2025
- Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 25, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, 25.09.2025

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Fuhlendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet „Im nördlichen Bereich des Siedlungsbereiches des Hauptortes Fuhlendorf“ beschlossen.

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Es gelten darüber hinaus diverse Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung relevant / von Belang sind.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Fuhlendorf liegt westlich der Stadt Barth, direkt am Bodstedter Bodden.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Dorfstraße. Es umfasst die Flurstücke 57/5 57/6, und 73/8 (tlw.), Flur 1 der Gemarkung Fuhlendorf.



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage (ohne Maßstab)



Abb. Lage- und Höhenplan; Vermessungsbüro Krawutschke – Meißner – Schönemann Bergen a. Rügen (ohne Maßstab)

Aktuell ist das Plangebiet mit einem Wohngebäude an der Dorfstraße bebaut. Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden, zumal der Gebäudestandort nicht in die städtebaulichen Ausrichtung der Planung integriert werden kann.

Die Freiflächen im Plangebiet werden gärtnerisch genutzt bzw. sind als brachliegende Grundstücksfläche anzusprechen.

Das geplante Sondergebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 3.730 m². Hinzu tritt eine Teilfläche der Dorfstraße.

2.0 Planungserfordernis, planungsrechtliche Vorgaben und Planungsziel

Die Gemeinde Fuhlendorf ist mit dem Ortsteil Bodstedt und dem dortigen Hafen ein touristischer Anziehungspunkt. Infrastrukturell ist der Ort touristisch geprägt. Touristische Angebote beziehen sich im Wesentlichen auf das Ferienwohnen und die Gastronomie.

Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan Nr. 24 (rechtskräftig seit dem 01.06.2024) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um ein Touristik- und Freizeitzentrum etablieren zu können. Mit der Verwirklichung soll das Freizeitangebot für Einheimische und Touristen saisonverlängernd und witterungsunabhängig erhöht werden. Die Gemeinde strebt hier insofern die weitere Entwicklung touristischer Nutzungen an.

Neben der touristischen Ausrichtung wird in Fuhlendorf hauptsächlich gewohnt. Hinsichtlich der Wohnfolgeeinrichtungen (Ärzte, weiterführende Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten usw.) ist man allerdings auf die nahe gelegene Stadt Barth angewiesen.

Aus Gründen der Lage am Bodden, der örtlichen Infrastruktur und möglicher Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde wurde zunächst darüber diskutiert, welche Nutzungsausrichtung für das Plangebiet zielführend sein kann. Im Rahmen dessen kristallisierten sich die Nutzung „Ferienwohnen“ heraus. Diese Nutzung ergibt sich aufgrund der hauptgewerblichen Prägung des Ortes im Rahmen des Tourismus und dessen weiterer Beförderung.

Das Ferienwohnen in Ferienhäusern / Ferienwohnungen ist als Sondergebiet, das der Erholung dient, dem § 10 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen. Das Dauerwohnen wird damit faktisch ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge sowie dem gegebenen Nachverdichtungspotenzial als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

3.0 Überörtliche und örtliche Planung

Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramms-Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010. Das RREP VP befindet sich momentan im Verfahren zecks Gesamtfortschreibung.

Laut RREP VP zählt die Gemeinde zum Nahbereich des Grundzentrums Barth. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten in einer Entfernung von etwa 20 km südwestlich von Fuhlendorf. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Landesstraße L211 gehört zu einem bedeutsamen flächenererschließenden Straßennetz, begleitet von einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Innerhalb des Bodstedter Boddens sind zwei Häfen im RREP VP dargestellt.

Gemäß LEP M-V befindet sich Fuhlendorf in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet sogleich in einem Tourismusentwicklungsraum. In einem Tourismusentwicklungsraum stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Desweiteren soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in dieser Region stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Das Planvorhaben entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf. Der Flächennutzungsplan stellt parallel zur Dorfstraße eine Wohnbaufläche und in die Tiefe eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Gartenland- dar.

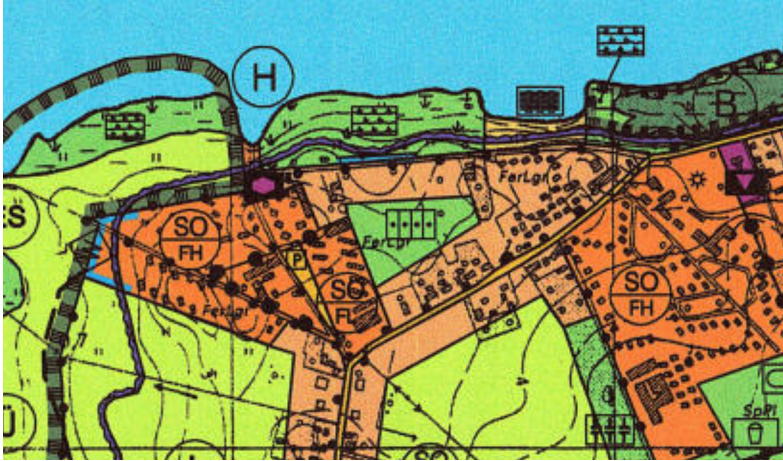


Abb. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan umfasst in etwa die Fläche des Flurstücks 57/6. Auf diesem ist letztlich ein Gebäude vorgesehen.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird die Gemeinde den Flächennutzungsplan berichtigen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, der am Ende des Verfahrens des Bebauungsplanes durch eine Gegenüberstellung des aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der künftigen berichtigten Variante verdeutlicht wird. Die Berichtigung wird mit der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung bekannt zu machen sein.

4.0 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird, wie bereits oben dargelegt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

Maßnahme der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.

Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan lässt eine Größe der Grundfläche weniger 20.000 qm zu.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Planung stehen, sind nicht in Aufstellung.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

Das Plangebiet liegt am Rand internationaler Schutzgebiete. Deshalb wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt, die dieser Begründung anliegt.

Als Ergebnis der Vorprüfung kann festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben grundsätzlich keine Beeinträchtigungen für die FFH-Gebiete vorliegen, da durch die prognostizierten Wirkfaktoren die Bestandteile der Schutzgebiets nicht beeinträchtigt bzw. Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Fazit

Im Ergebnis erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB.

5.0 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei freistehenden und vier Doppelhäusern angedacht.



Abb. Bebauungskonzept eines Bauträgers (ohne Maßstab)

Das Konzept stellt die verkehrliche Erschließungskonzeption für das Plangebiet und eine Standortverteilung von möglichen Gebäuden dar.

Es dient als Anschauung zwecks einer möglichen Entwicklung und wurde als Grundlage für die planungsrechtliche Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen.

6.0 Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Ordnungsgeber der BauNVO hat mit dem § 10 Abs. 4 die Zweckbestimmung des Baugebietes vorgezeichnet.

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), sind Gebiete, die primär der Freizeitgestaltung und dem Tourismus gewidmet sind. Dazu gehören u. a. Ferienhausgebiete. Sie dienen der zeitweisen Unterbringung und Erholung und unterscheiden sich von dauerhaften Wohngebieten.

Im Sondergebiet sind insofern 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.

Der Begriff Ferienhäuser ist analog zum § 13a BauNVO als Räume oder Gebäude zu verstehen. So gesehen können in einem Ferienhaus zugleich Räume i. S. von Wohnungen etabliert werden.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Ferienbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind

Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen dienen letztlich dem Serviceangebot für Feriengäste, bspw. für die Schlüsselübergabe, zur Information sowie für weitere gästeorientierte Dienstleistungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen dem Ferienbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein. Hier gelten die Bestimmungen sowie die Rechtsprechung analog der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Wohnungen in Gewerbegebieten. Der Nachweis dessen, dass es sich um „betriebszugeordnete Wohnungen“ handelt, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Mit dem Ferienhausgebiet entsteht eine Gebietstypik, die von dauerhaftem Wohnen umgeben sein wird. Der Ordnungsgeber hat im Rahmen des § 13a BauNVO klargestellt, dass das Ferien- und Dauerwohnen nicht „grundverschieden“ ist. Beide Wohnnutzungen können also nebeneinander existieren. Das Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnen unterliegt dem Maßstab des § 15 BauNVO (hier: normiertes Gebot der Rücksichtnahme). Dennoch ist ein mögliches Störpotenzial durch die Ferienwohnnutzung gegenüber der Dauerwohnnutzung nicht gänzlich auszuschließen. Gewisse Störungen können sich durch eine intensivere Nutzung der Außenbereiche (hier: Urlaubs-outdoor-Aktivitäten) sowie den An- und Abreise-

verkehr beim Bettenwechsel sowie durch den serviceorientierten Verkehr ergeben. Das Störpotenzial hält sich dabei aber in gebietsverträglichen und zugleich sozialadäquaten Grenzen.

Unterschiede in den Lebensgewohnheiten und im Wohnverhalten verschiedener Bevölkerungsgruppen (hier: Dauerbewohner und Gäste) sind - rein vom städtebaulichen Ansatz her - ohne Relevanz. Durch die Gebietsausweisung werden die planerischen Voraussetzungen für ein durch Toleranz und Rücksichtnahme geprägtes benachbartes Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sind folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlage

Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO gibt eine Orientierung für Ferienhasugebiet von 0,4 vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich nun an der geplanten, erholungsrelevanten Nutzung sowie der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung entsprechend der vorprägenden Umgebung.

Auf die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird an dieser Stelle hingewiesen. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse. Damit wird ein zeitgemäßes Bauen ermöglicht.

Die Definition der Vollgeschosse richtet sich nach § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO M-V).

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse schließt letztlich nicht aus, dass unter Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten Gebäudehöhe entstehen können, die sich vom Ortsbild unverhältnismäßig stark abheben. Daher wird die Gebäudehöhe in Form einer Firsthöhe von 7,50 m als Höchstmaß bestimmt. Die zulässige Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen sowie technisch erforderliche Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Im Rahmen der Firsthöhenbegrenzung lassen sich die festgesetzten Vollgeschosse verwirklichen.

Bei Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Planung greift hier auf vermessungstechnisch ermittelte Höhenpunkte (Höhenbezug DHHN 2016) an einem jeweils vorgesehenen Gebäudestandort zurück.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dieses bedeutet, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO ermöglicht eine Differenzierung nach bestimmten Hausformen. Anhand der städtebaulichen Zielsetzung und der vorprägenden Umgebung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor, die mit Baugrenzen umfasst sind. Sie begrenzen den Bereich, in dem (Haupt-)Gebäude errichtet werden dürfen.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgehen, sind allerdings erst ab einer Tiefe von 2,00 m ab der tatsächlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit soll ein allzu direktes, mitunter störendes Heranbauen an die Verkehrsfläche unterbunden werden. Der wahrnehmbare Raum entfaltet somit einen eher offenen Charakter, was die Qualität des Gebietes unterstützt.

7.0 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Straßenerschließung

Das Plangebiet wird an die Dorfstraße angebunden, welche wiederum eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich mit Wendemöglichkeit nach der RAST (hier mit einem Flächenbedarf für einen Wendhammer für Pkw).

Der verkehrsberuhigte Bereich mit einer Straßenbreite von 4,75 m dient dem Zugang des (für sich abgeschlossenen) Siedlungsbereiches zur öffentlichen Straße.

Verkehrsberuhigte Bereiche dienen der gleichberechtigten Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen; es überwiegt die Aufenthaltsfunktion. Das Parken ist hier nur in speziell gekennzeichneten Flächen vorzusehen. Da das Plangebiet dem Ferienwohnen dienen soll, kann der künftige Verkehr als „gebietsspezifischer Verkehr“ charakterisiert werden. Die zu erwartende Verkehrszunahme bleibt in einem örtlichen und vertretbaren Rahmen. Sie beschränkt sich auf den reinen Ziel- und Abfahrtsverkehr in und aus dem Ferienhausgebiet sowie einem entsprechenden Ver- und Entsorgungsverkehr.

Ruhender Verkehr

Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind.

Garagen

Garagen werden ausgeschlossen, da diese grundsätzlich nicht mit der Nutzung eines Ferienhausgebietes korrespondieren; hier sind offene Stellplätze gebietstypisch.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Ab- und Niederschlagswasser, Telekommunikation usw. muss im Plangebiet neu geschaffen werden. Bestehende Netze können hierfür entsprechend erweitert und ausgebaut werden.

Grundsätzlich gelten die Vorgaben der Gemeinde sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger nebst den jeweils spezifischen Regelwerken.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die zentralen Netze.

Entsorgung des Niederschlagswassers

Das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet / auf den Baugrundstücken zu versickern. Dafür können, sofern erforderlich, versickerungsunterstützende Einrichtungen auf den Grundstücken dienen. Die Nutzungsmöglichkeit des Niederschlagswassers für eine Brauchwassernutzung bleibt unberührt.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Sondergebiet liegt bei 48 m³/h über 2 Stunden und ist im Rahmen des Vollzugs der Planung zu gewährleisten.

Löschwasser wird letztendlich innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Abfallentsorgung

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die künftigen Baugrundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung.

Aufgrund der inneren Erschließung mit einer „beengten“ Straße und Wendemöglichkeit wird die Abfuhr an der Dorfstraße erfolgen müssen. Hierfür kann der links und rechts der Plangebietszufahrt befindliche, unbefestigten Seitenstreifen an der Dorfstraße herangezogen werden.

9.0 Umweltbelange

Die Planaufstellung erfolgt entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Folgende Belange sind allerdings relevant:

9.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Als Ergebnis der anliegenden FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kann festgehalten werden, dass durch das Planvorhaben grundsätzlich keine Beeinträchtigungen für die FFH-Gebiete vorliegen, da durch die prognostizierten Wirkfaktoren die Bestandteile der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt bzw. Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) L53 *Boddenlandschaft*.

Im LSG sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung jedoch die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB ausgenommen. Dieses trifft im vorliegenden Fall zu.

9.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind im dem, dieser Begründung anliegenden Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Auf die Inhalte des Berichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

Aus dem Fachbeitrag ergibt sich, dass eine CEF-Maßnahmen zu Fledermäusen im Bebauungsplan bestimmt / festgesetzt wird.

Daneben benennt der Artenschutzfachbeitrag weitere Maßnahmen zur Vermeidung. Diese beziehen sich ausschließlich auf den Vollzug der Planung, d. h., sie sind u. a. im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen. Sie betreffen die ökologische Baubegleitung bei Abrissmaßnahmen, die Beschränkung der Außenbeleuchtung, eine Zeitenregelung bei Baufeldfreimachung, die Vermeidung des Vogelschlagsrisikos an Glasflächen und die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes.

Die Vermeidungsmaßnahmen können wegen fehlender städtebaulicher Gründe sowie der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz regelmäßig nicht festgesetzt werden und werden deshalb hinweisgebend in die Planung aufgenommen. Vorübergehende Tatbestände (z. B. Bauphasen) und Handlungspflichten / Verhaltensweisen Dritter erfüllen nämlich nicht das Merkmal der „bodenrechtlichen“ Dauerhaftigkeit. Gleichwohl sind sie bei Vollzug der Planung zu beachten. Für die Umsetzung sind in erster Linie die Bauausführenden verantwortlich, basierend auf dem Naturschutzrecht, welches ungeachtet der Bauleitplanung gilt und Anwendung findet.

9.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist der Verkehrslärm relevant. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Dorfstraße, die als Landesstraße L 211 Teil des überörtlichen Verkehrsnetzes ist. Hinzu kommt der Ortsverkehr (einschließlich Fahrten für Einkauf, Arbeit usw. Richtung Barth). Gemäß Verkehrsmengenkarte 2021 kann von einer Gesamtverkehrsmenge von rd. rd. 1.620 Kfz/24h ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung einer künftigen Verkehrszunahme wird ein Ansatz von 2.000 Kfz/24h gewählt.

Daraus errechnet sich eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h von rund 120 Kfz/h tags ($0,06 \cdot \text{DTV}$) bzw. 20 Kfz/h nachts ($0,011 \cdot \text{DTV}$).

Nach der aktuellen DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- sind für das Sondergebiet Orientierungswerte - vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes - von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzusetzen.

Zur Beurteilung der Belastungssituation ist zu berücksichtigen, dass sich das an der Dorfstraße befindliche Plangebiet bereits in einem von Verkehrsimmissionen vorbelasteten Bereich befindet. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt. Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M in Kfz/h) beträgt rund 120 Kfz/h tags ($0,06 \cdot \text{DTV}$) / 1.440 Kfz/12h sowie 16 Kfz/h nachts ($0,008 \cdot \text{DTV}$) / 128 Kfz/8h, jeweils mit geringem Lkw-Anteil.

Überschlägig ermittelt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den strassenseitigen Außenfassaden möglicher Gebäude um bis 4 dB tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und um 6 dB nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten; in 2,0 m Höhe werden rund 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu erwarten sein. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird jedoch bei weitem nicht erreicht.

Die straßenseitige Bebauung fällt in Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 56 bis 60 dB(A) nach der DIN 4109, Ausgabe 2018). Heutige Außenbauteile, die der geltenden Energieeinsparverordnung entsprechen, erreichen schallschützende Eigenschaften, die das hier zu erreichende Schalldämm-Maß bereits einhalten.

Darüber hinaus spielt auch das Wohnklima eine Rolle und hier kommt der Luftaustausch zum Tragen. Neben einem Quer-/Stoßlüften durch das Öffnen von Fenstern und Türen ist bspw. ein nächtliches Offenhalten von Fenstern, z. B. zugunsten des Schlafklimas/-komforts, durchaus üblich. Geöffnete Fenster vermindern jedoch den zum Schlaf notwendigen Schallschutz. Daher sind schallgedämpfte Lüftungen (so genannte Schalldämmlüfter) im Außenwand-Fenster-Bereich von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (hier: Schlaf- und Kinderzimmer) geeignet, einen Schallschutz gewährleisten zu können. Aus Sicht der planerischen Vorkehrung sind deshalb für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte Lüftungen zu empfehlen, die einen, von der WHO empfohlenen, äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB (A) im Raum gewährleisten.

Der Freiraum (Garten / Terrasse) bleibt von gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen unberührt. Hier können letztendlich Maßnahmen zur „architektonischen Selbsthilfe“ greifen. Hierbei kommen z. B. die Verortung von Freisitzen an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder auch ein Schutz über verglaste Loggien, Wintergärten oder kleine Schutzwände zum Tragen.

Letzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung keine besonderen Aufwendungen / Bestimmungen für den baulichen Schallschutz erforderlich.

9.4 Boden

Falls im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und Baufeldfreimachungen, bzw. Erdarbeiten Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

9.5 Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitenden oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Dachlandschaft spielt hinsichtlich des Ortsbildes eine bedeutende Rolle. Deshalb sind Dächer von Hauptanlagen mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

Dachgauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,80 m sowie zu den sichtbaren seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten. Damit kann eine allzu „unruhige„ Dachlandschaft vermieden werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf am gebilligt.

Fuhlendorf, den

.....

Bürgermeister