



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# Gemeinde Fuhlendorf

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

(für den Bereich Gelände Café Redensee)

### Vorentwurf

(Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

## **Begründung**

### **Inhalt**

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Allgemeine Grundlagen .....	2
1.1.1) Lage des Plangebiets.....	2
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.1.3) Rechtsgrundlagen.....	3
1.2) Planungsziele .....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet .....	4
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	5
1.4.3) Überflutungsgefahr .....	7
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) Nutzungskonzept.....	7
2.2) Erschließung .....	7
2.2.1) Verkehrliche Erschließung .....	7
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	8
2.3) Flächenbilanz .....	8
2.4) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	8
3) Umweltbericht .....	9
3.1) Einleitung .....	9
3.1.1) Anlass und Aufgabenstellung.....	9
3.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	9
3.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	9

## **1) Ziele und Grundlagen der Planung**

### **1.1) Allgemeine Grundlagen**

#### **1.1.1) Lage des Plangebiets**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Gelände Café Redensee“ vorbereitet werden. Der Geltungsbereich umfasst den Standort des ehemaligen Café Redensee einschließlich der westlich anschließenden Flächen (Standort ehemalige Bungalows), bestehend aus den Flurstücken 61/7, 60/4, 60/3, 59/3 der Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Hafenstraße bzw. Bodstedter Bodden,
- im Osten durch die Kreuzung Hafenstraße / Dorfstraße,
- im Süden durch die Dorfstraße,
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung (Flurstücke 59/10 und 59/7).

### 1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans, wirksam seit 06.10.2001. Die an das Plangebiet der 6. Änderung angrenzende 2. Änderung für den Bereich des ehemaligen Erholungsobjekts der Deutschen Post (wirksam seit 16.06.2012) wurde zum besseren Verständnis nachrichtlich eingearbeitet.

### 1.1.3) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

## 1.2) Planungsziele

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung sollen an zentraler Stelle im Ort Flächen für den gewerblichen Fremdenverkehr entwickelt werden. Auch früher wurden die Flächen touristisch genutzt (ehem. Café Redensee sowie im Westen Bungalows). Ziel ist die Revitalisierung der bestehenden Gebäude (Gastronomie und Aparte-Hotel), der Ausbau der touristischen Infrastruktur (Strandbar, Sanitärgebäude und öffentlich zugänglicher Spielplatz) sowie die Ergänzung der Bebauung durch weitere Ferienhäuser,

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum, der überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist. Die dem Siedlungsbereich vorgelagerten Uferbereiche sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die Dorfstraße ist als Abschnitt des bedeutenden flächenerschließenden Straßennetzes berücksichtigt.

Die beiden Häfen am Boddenufer sind durch Symboldarstellung berücksichtigt.

Nach 3.1.3(6) RREP sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Mit dem Ausbau der touristischen Infrastruktur werden die Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt.

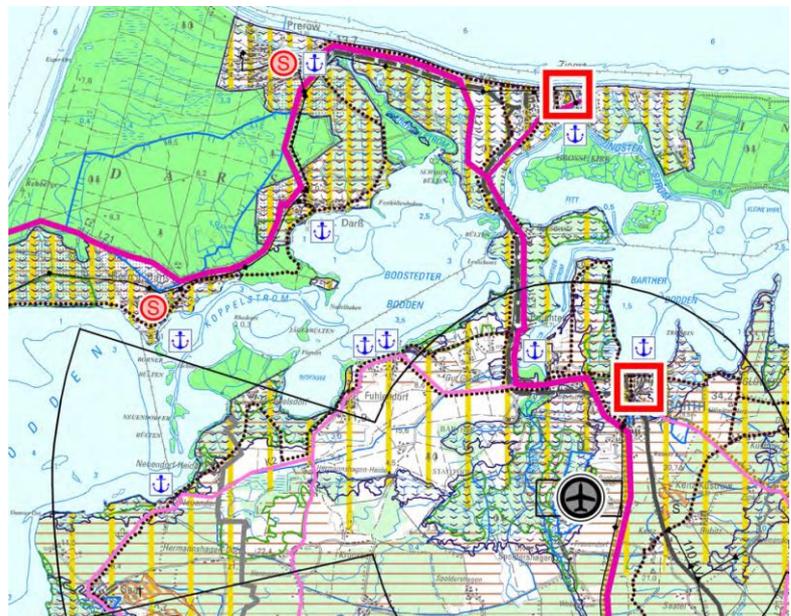


Abbildung 1: Karte Regionales Raumordnungsprogramm

Nach 4.1(6) RREP ist zudem grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Dieser Grundsatz wurde mit dem Ende Mai 2016 wirksam gewordenen neuen Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) bekräftigt. Gemäß 4.1(1) LEP besteht das Ziel, die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit zu reduzieren, woraus 4.1(5) LEP den Vorrang der Innenentwicklung ableitet. Demnach sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Mit der Entwicklung einer bereits großteils bebauten Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Baufläche dokumentiert wurde, werden die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

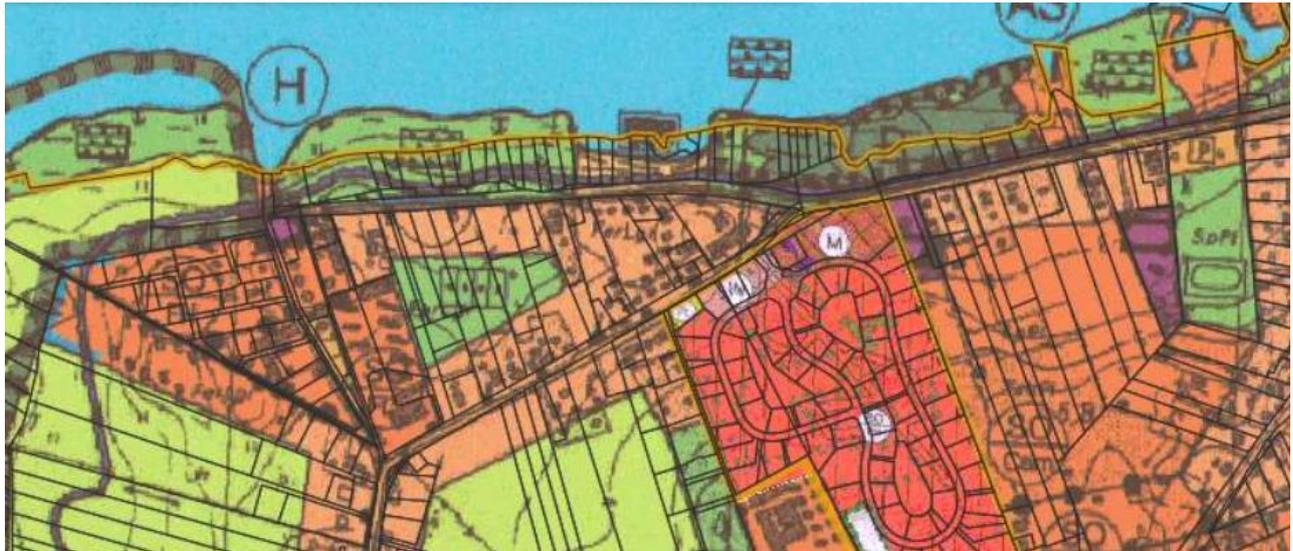


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit hinterlegten Flurstücken  
(Quelle <http://geoport.lk-vr.de>)

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist das Plangebiet Bestandteil einer größeren Wohnbaufläche, die über das ehemalige Hotel „Cafè Redensee“ hinaus auch die angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsbereichs an der Dorfstraße bzw. Hafenstraße umfasst.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen traditionell durch Anlagen für den Fremdenverkehr geprägten Siedlungsbereich.

Im Osten des Plangebiets an der Einmündung der Hafenstraße in die Dorfstraße bestehen die Gebäude des ehemaligen Hotels „Cafe Redensee“, das aus mehreren, miteinander verbundenen Gebäuden besteht (vgl. Abbildung 5). Die Gebäude, die ein bis drei Geschosse aufweisen, stehen seit längerem leer und stellen sich als



Abbildung 3: Luftbild (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) mit Kennzeichnung des Innenbereichs im Sinne § 34 BauGB

städtebaulicher Missstand dar. Mit der Beräumung der Nebenanlagen sowie der Sicherung der Bestandsgebäude wurde im Herbst 2019 begonnen. Die Erschließung der Einrichtung erfolgt über eine Zufahrt von der angrenzenden Dorfstraße (Kreisstraße NVP 2), die befestigten Parkplätze und Nebenanlagen (Garage, Lager, Klärgrube) erstrecken sich nach Norden bis an die Hafensstraße heran, sind aber von dort nicht anfahrbar. Insgesamt umfasst der Anlagenbestand rund 925 qm Gebäudegrundfläche sowie rund 1.850 qm vollversiegelte Freiflächen.

Zusammen mit den angrenzenden Wohnhäusern (Dorfstraße 4, 6, 10) ist der Bereich des früheren Hotels „Cafe Redensee“ Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB. Zu der im Nordwesten anschließenden Freifläche besteht eine deutliche räumliche Abgrenzung durch eine dichte Pappelreihe, die den Innenbereich auch optisch abschließt.

Auch der heute unbebaute westliche Abschnitt des Plangebiets (Flst. 59/3, 60/3) wurde früher als Ferienlager touristisch genutzt (vgl. die topographische Karte von 1980, Abbildung 4). Die Gebäude wurden hier jedoch bereits vor der Jahrtausendwende beräumt; seitdem liegt das Grundstück brach.

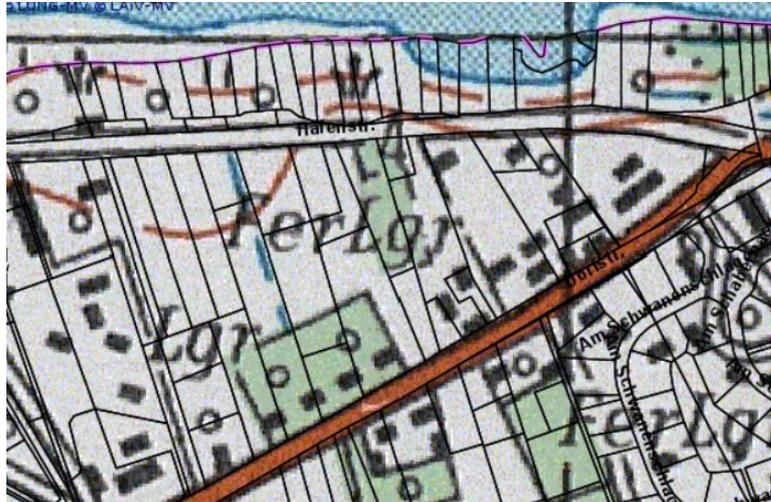


Abbildung 4: Topographische Karte ca. 1980 mit aktuellen Flurstücken (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)



Abbildung 5: Altbauung Hotel „Cafe Redensee“ von der Hafensstraße aus

#### 1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Als langjähriger Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten.

##### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von gut 180 m zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*. Das Schutzgebiet wird bei am Standort identischer Abgrenzung überlagert durch das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* festgesetzt durch Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

### Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Boddenlandschaft* (LSG), das als Puffer aus dem Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft* ausgesparten Flächen umfasst. Dem LSG inbegriffen sind ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km<sup>2</sup>.

Im LSG sind 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 ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde bei der Ausweisung des Schutzgebiets kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet. Aufgrund des Verweises auf den Innenbereich nach § 34 BauGB handelt es sich um eine dynamische Schutzgebietsverordnung, maßgeblich ist die Einschätzung zum Stichtag der jeweiligen Entscheidung. Entsprechend der Bestandsaufnahme (vgl. Abschnitt 1.4, Abbildung 3) ragt das Plangebiet damit mit der nordwestlichen Fläche in den Schutzbereich des LSG hinein.

In einem größeren Abstand von knapp 1,0 km nördlich liegt der 805 km<sup>2</sup> umfassende Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt.

### Sonstiges

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Geotope sind innerhalb des Plangebiets gemäß Biotopatlas M-V nicht bekannt. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich nördlich des Siedlungsbereichs (Hafenstraße) und umfassen dort die Verlandungsbereiche (VP06740 und NVP06742: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht unter dem Gesetzesbegriff Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede) bzw. die Wasserflächen des Boddens (NVP15000: Offenwasser Bodden unter dem Gesetzesbegriff Boddengewässer mit Verlandungsbereichen).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.



Abbildung 6: GGB (blau) und VSG (braun überlagert)  
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

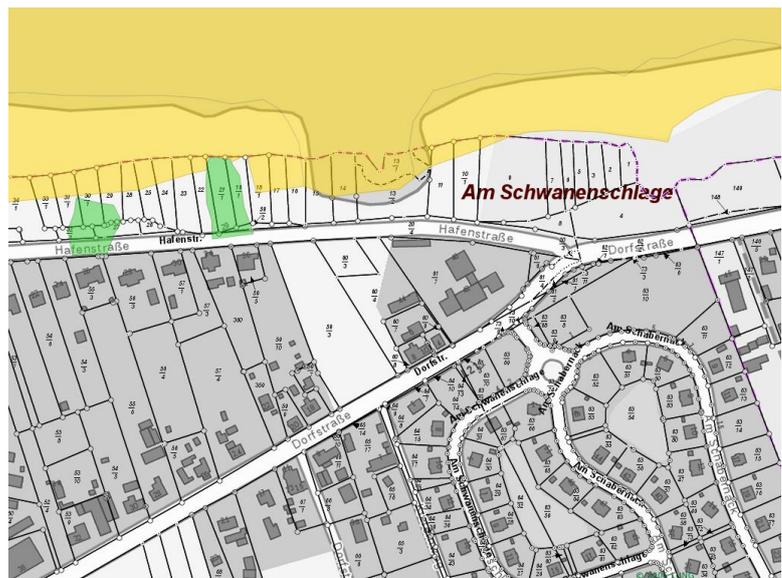


Abbildung 7: gesetzlich geschützte Biotope  
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

### **1.4.3) Überflutungsgefahr**

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 1,90 m NHN bzw. 1,75 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 3,0 m NHN ist das Plangebiet nicht überflutungsgefährdet.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des Gebäudebestands des ehem. Cafe „Redensee“ sowie dessen Ergänzung um Ferienhäuser sowie Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Die straßenseitigen Flächen des Bestandsgebäudes sollen wie früher gastronomisch, gewerblich sowie für die gemeinschaftliche Hotelinfrastruktur genutzt werden. An der Hafestraße gegenüber dem Badestand sollen weitere öffentliche Angebote entstehen (z.B. Strandbar, Sanitärgebäude, Spielplatz). Insgesamt ist von einer entstehenden Beherbergungskapazität von 130 bis 140 Betten auszugehen, die sich auf voraussichtlich 34 vorwiegend kleineren Appartements in größeren Appartementgebäuden (ca. 70 Betten) sowie 16 Ferienhäuser à 4 Betten verteilen.

Angesichts der rein touristischen Ausrichtung ist die bisherige Wohnbaufläche durch eine Sondergebietsdarstellung nach § 10 BauNVO als Ferienhausgebiet zu ersetzen. Ferienhausgebiete setzen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus. In der Regel bieten sie darüber hinaus eine mehr oder weniger umfangreiche eigene touristische Infrastruktur. Dementsprechend dient das Ferienhausgebiet nur vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen), ergänzend werden regelmäßig die erforderlichen Anlagen der touristischen Infrastruktur vorkommen. Zulässig sind in der Regel neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie evtl. Räume für das betriebserforderliche Personal), Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen. Ausnahmsweise werden in Ferienhausgebiet häufig ergänzend auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für touristische Dienstleistungen (wie z.B. Friseursalons) sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapie) und nicht störende Anlagen zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung zugelassen.

### **2.2) Erschließung**

#### **2.2.1) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über bestehende Zufahrten von der Dorfstraße aus erschlossen.

Auf der Dorfstraße in Höhe des Plangebiets liegt die Bushaltestelle Bodstedt Hafen, die durch die regionale Buslinie 214 (Barth - Ribnitz-Damgarten) mehrfach am Tag angefahren wird.

### **2.2.2) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch über die öffentlichen Versorgungsleitungen in der Dorfstraße bzw. der Hafenstraße erschlossen. In einem Brandfall steht einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nichts entgegen.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem großen Grundstück derzeit versickert.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen 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.

### **2.3) Flächenbilanz**

Mit der Planung werden auf 1,2 ha die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche durch die Darstellung als Ferienhausgebiet als Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO ersetzt. Eine Ausweitung der Baugebietsdarstellung über die bisherige Wohnbauflächendarstellung erfolgt nicht.

Hinsichtlich der Bewertung der Planungsfolgen ist in der Flächenbilanz eigentlich zwischen den im Innenbereich im Sinne § 34 BauGB liegenden südlichen bzw. östlichen Teilflächen (mit gut 0,7 ha) einerseits sowie dem bisherigen Außenbereich (mit knapp 0,5 ha) andererseits zu unterscheiden. Im bisherigen Innenbereich ist eine touristische Nutzung nach § 34 BauGB zulässig.

### **2.4) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem Vorhaben Umnutzung eines Bestandsgebäudes für touristische Zwecke werden Flächen für die gewerbliche Wirtschaft bereitgestellt. Der Betrieb wird zusätzliche Angebote auch für die Gäste bereits bestehender Unterkünfte bereitstellen (Gastronomie, Wellness, Versorgungseinrichtung, Spielplatz) und damit die touristische Infrastruktur im Ort stärken.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts des Hinausgreifens des Plangebiets in den Außenbereich, der relativen Nähe von internationalen Schutzgebieten (GGB, VSG) sowie der Lage innerhalb eines LSG sowie teilweise im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Mit der Planung werden zusätzliche Eingriffe vorbereitet. Der Planung ist eine Ergänzung des Siedlungsbereichs um knapp 0,5 ha zuzuschreiben, wodurch bei einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von insg. 50% rund 2.500 qm Versiegelung vorbereitet werden. Auf gut 0,7 ha wird der bisherige Innenbereich im Sinne § 34 BauGB überplant, was auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht als naturschutzfachlicher Eingriff zu werten ist.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets bedeutet dies vor allem die Berücksichtigung des im Innenbereich lie-

genden Gebäudebestands sowie des daraus entstammenden Baurechts nach § 34 BauGB. Mit der Darstellung als Ferienhausgebiet werden keine Nutzungen vorbereitet, die im Ort nicht bereits prägend vorhanden wären. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

### **3) Umweltbericht**

#### **3.1) Einleitung**

##### **3.1.1) Anlass und Aufgabenstellung**

Nach § 2 BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

##### **3.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Ortslage Fuhlendorf und umfasst den zentralen Bereich des früheren Hotels „Cafe Redensee“ mit angrenzenden Brachflächen zwischen Dorfstraße und Hafenstraße. Mit der Planung soll die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, mit dem eine Revitalisierung des Gebäudebestands sowie dessen Erweiterung auf angrenzenden Brachflächen zugelassen werden soll. Mit der Ansiedlung einer gewerblich bewirtschafteten Ferieneinrichtung mit ergänzenden Versorgungsangeboten (Gastronomie, Verkaufseinrichtung, Dienstleistungen und Spielplatz) soll die touristische Infrastruktur auch für die angrenzenden Ortsbereiche ausgebaut werden. Insgesamt ist von einer entstehenden Beherbergungskapazität von 130 Betten auszugehen, die sich auf voraussichtlich 23 Zweibetteinheiten in größeren Appartementgebäuden sowie 16 Ferienhäuser à 4 Betten verteilen.

Mit der 6. Änderung werden auf 1,2 ha die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche durch die Darstellung als Ferienhausgebiet (Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO) ersetzt. Eine Ausweitung der Baugebietsdarstellung über die bisherige Wohnbauflächendarstellung erfolgt nicht.

Hinsichtlich der Bewertung der Planungsfolgen ist in der Flächenbilanz eigentlich zwischen den im Innenbereich im Sinne § 34 BauGB liegenden südlichen bzw. östlichen Teilflächen (mit gut 0,7 ha) einerseits sowie dem bisherigen Außenbereich (mit knapp 0,5 ha) andererseits zu unterscheiden. Bei einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von insg. 50% werden damit als Planungsfolge rund 2.500 qm Versiegelung vorbereitet.

##### **3.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

*... wird gemäß der Hinweise der Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB ergänzt,*

Gemeinde Fuhlendorf,  
Februar 2020