

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen B-Plans 21 „Gelände Café Redensee“ der Gemeinde Fuhlendorf

Der Geltungsbereich umfasst den Standort des ehemaligen Café Redensee einschließlich der westlich anschließenden Flächen in der Gemeinde Fuhlendorf. Mit der Planung sollen an zentraler Stelle im Ort Flächen für den gewerblichen Fremdenverkehr planerisch vorbereitet werden. Ziel der Planung ist Revitalisierung der bestehenden Gebäude (Ferienwohnungen, Gastronomie, touristische Infrastruktur) mit Nutzungsergänzung z.B. durch einen Wellnessbereich und Angestellten-Appartements, die Ergänzung durch zwei neue Appartementhäuser (Ferienwohnungen), die Schaffung öffentlicher Plätze und Versorgungsangebote entlang der Strandpromenade mit Strandbar, WC und öffentlich zugänglichem Spielplatz sowie eine ergänzende Bebauung mit acht Ferienhäusern als Doppelhäuser mit gemeinsamer Erschließungsstraße. Das Plangebiet umfasst einen traditionell durch Anlagen für den Fremdenverkehr geprägten Siedlungsbereich. Es wird begrenzt im Norden durch Hafenstraße bzw. Bodstedter Bodden, im Osten durch die Kreuzung Hafenstraße / Dorfstraße, im Süden durch die Dorfstraße und im Westen durch bestehende Wohnbebauung. Die Planung dient damit einer zweckentsprechenden Nutzung vorhandener Bausubstanz und einer Nachverdichtung bzw. Entwicklung auf innerörtlich gelegenen Flächen sowie der Stärkung der örtlichen Wirtschaft durch Ausbau der touristischen Infrastruktur mit Sicherung von Flächen für den gewerblichen Fremdenverkehr (§ 1 (6) Nr. 8a, c BauGB).

Als langjähriger Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Jedoch bestehen internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets. So liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst in einer Entfernung von gut 180 m in nördlicher Richtung. Das Schutzgebiet ist bei am Standort identischer Abgrenzung überlagert durch das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasud festgesetzt. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzstatus wurde durch Vorprüfung nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Boddenlandschaft (LSG), das als Puffer aus dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft ausgesparten Flächen umfasst. 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 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 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 Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Geotope sind innerhalb des Plangebiets gemäß Biotopatlas M-V nicht bekannt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Plangebiet besteht das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“ – ehemalige neuzeitliche Mühle. Angesichts einer Höhenlage von rund 3,0 m NHN ist das Plangebiet nicht überflutungsgefährdet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“ (SO 1 bzw. SO 2) aus. Ferienhausgebiete setzen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus, was am Standort in Strandnähe gewährleistet ist. Ferienhausgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen) sowie ergänzend den erforderlichen Anlagen der touristischen Infrastruktur.

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 etc. Richtung Barth. Angesichts der partiellen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schutzmaßnahmen gegen die entstehenden Immissionen vorzusehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert als zulässige Grundfläche (GR) normiert. Angesichts der bestehenden Gebäude des ehemaligen Café Redensee mit unterschiedlichen Geschossigkeiten / Gebäudehöhen werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung baufeldweise getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt durch Baugrenzen, bleibt vorhabenbezogen eng auf die geplanten Gebäude beschränkt. Außerhalb der Baufenster können Nebenanlagen sowie flächige, nicht raumbildende Anlagen zugelassen werden, die in den Abstandsflächen regelmäßig zulässig sind.

Festsetzungen zur Grünordnung bestehen in den Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und in Pflanzgeboten. Allgemein wird zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf die einschlägigen Bauzeitenfenster hingewiesen. Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse sind konfliktvermeidende Bauzeiten (Ende September bis Ende April) einzuhalten, andernfalls ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hinsichtlich der Artengruppe Europäische Vogelarten / Gebäudebrüter sicher auszuschließen, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen.

Die Planung ist auf Grundlage der mit der Planung verbundenen Untersuchungen bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die Planung steht nicht im Konflikt zu den Belangen der EG-WRRL. Das Vorhaben berührt auch keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind Ruderalfluren, welche durch Sukzession zunehmend verbuschen, und Gebüsche aus nichtheimischen Ziergehölzen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Ein Eingriff in einen nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotyp ist nicht vermeidbar. Jedoch ist dies aufgrund des aktuellen Zustandes und des perspektivischen Verlusts durch Sukzession multifunktional ausgleichbar und stellt keinen erheblichen Eingriff dar.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen bzw. unüberwindbaren Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert:

Der **Landkreises Vorpommern-Rügen** (Abt. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange) gibt verschiedene redaktionelle Hinweise insbesondere zur Lesbarkeit der Planzeichnung und rechtlichen Bezügen. Die Immissionsschutzbehörde verweist einerseits auf mögliche mit aktive Schallschutzmaßnahmen, die jedoch in einer innerörtlichen Situation nicht sinnvoll sind, und andererseits auf anzustrebende Orientierungswerte eines Ferienhausgebiets und nicht eines Wohngebiets. Jedoch weist die TA-Lärm weist für Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO keine eigenen Immissionsrichtwerte aus und nach DIN 18005 entsprechen die Anforderungen eines Ferienhausgebiets denen eines reinen Wohngebiets. Dies erscheint jedoch praxisfremd und entspricht erkennbar nicht der realen Situation in Urlaubsorten wie Fuhlendorf. Die Naturschutzbehörde des **Landkreises Vorpommern-Rügen** verweist auf die notwendige Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“, die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V und einen Ausnahmeantrag für ein vorhandenes gesetzlich geschütztes Biotop. Zudem wird auf mehrere geschützte Arten im und angrenzend zum Plangebiet verwiesen, deren jeweiliger Schutzstatus zu beachten sei. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund** verweist auf die frühzeitige Anzeige zu geplanten Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind.

Aus raumordnerischer Sicht ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** liegen nicht vor.