raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

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
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Fuhlendorf

6. Änderung des Flächennutzungsplans

(für den Bereich Gelände Café Redensee)

Genehmigungsfassung

Gemeinde Fuhlendorf,
6. Änderung des Flächennutzungsplans (für den Bereich Gelände Café Redensee)

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1) Allgemeine Grundlagen 3
1.1.1) Lage des Plangebiets 3
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 5
1.4) Bestandsaufnahme 5
1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet 5
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts 6
1.4.3) Bodendenkmale 7
1.4.4) Überflutungsgefahr 8

2) Städtebauliche Planung 8
2.1) Nutzungskonzept 8
2.2) Erschließung 10
2.2.1) Verkehrliche Erschließung 10
2.2.2) Ver- und Entsorgung 10
2.3) Flächenbilanz 10
2.4) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 11

3) Umweltbericht 11
3.1) Einleitung 11
3.1.1) Anlass und Aufgabenstellung 11
3.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung 12
3.2.3) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 12
3.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17
3.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 17
3.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 25
3.2.3) Eingriffsermittlung 29
3.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 30
3.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 31
3.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten 31
3.3) Zusätzliche Angaben 31
3.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 31
3.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung 32
3.4) Zusammenfassung des Umweltberichts 32
3.5) Quellenverzeichnis 33
Anhang 1a) Natura 2000-Vorprüfung für das GGB DE 1542-302 34
Anhang 1b) Natura 2000-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 43

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, vgl. Abbildung 10), 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- 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 Ferienbungalows). 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.

Angesichts der angestrebten fremdenverkehrlichen Ausrichtung ist die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche durch eine entsprechende Sondergebietsdarstellung zu ersetzen.

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 bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes verzeichnet. 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.

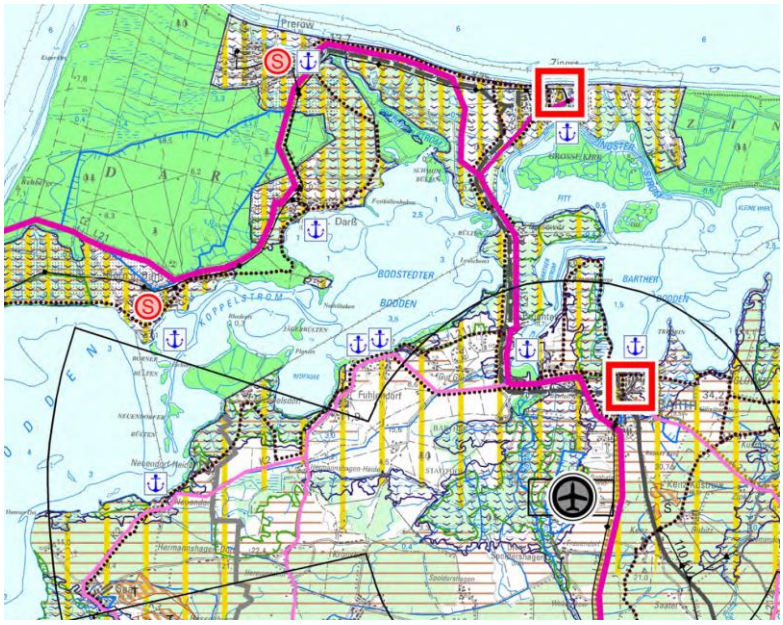


Abbildung 1: Karte Regionales Raumordnungsprogramm

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.

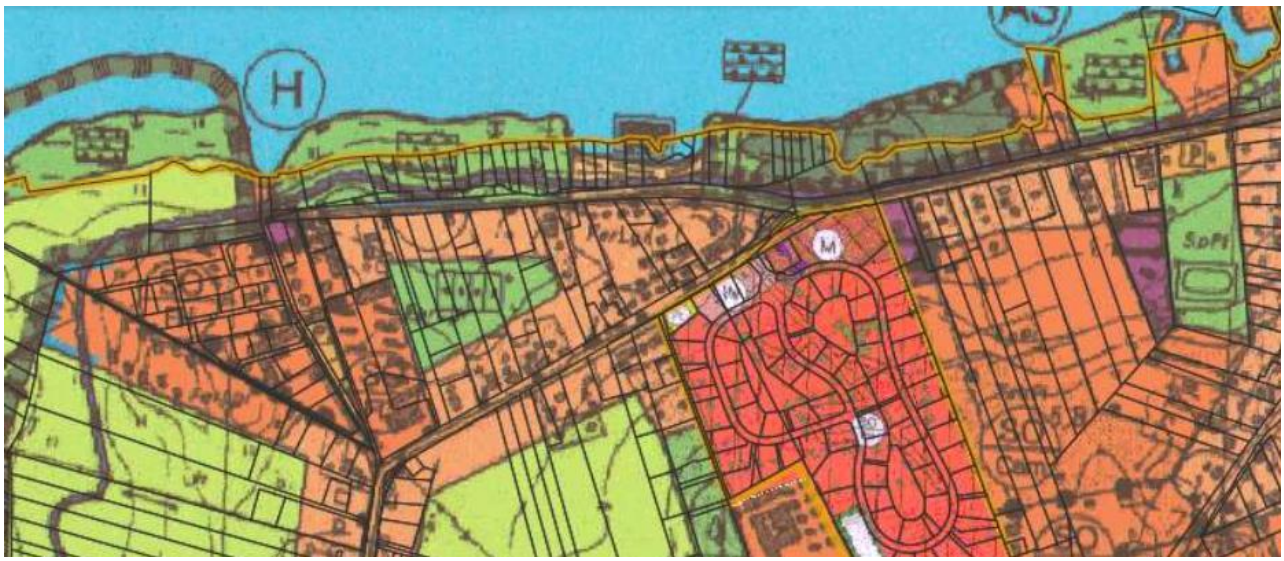


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit hinterlegten Flurstücken
(Quelle http://geoport.lk-vr.de)

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 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 Hafenstraße heran, sind aber von dort nicht anfahrbar. Insgesamt umfasst der Anlagenbestand rund 925 qm Gebäudegrundfläche sowie rund 1.850 qm vollversiegelte Freiflächen.

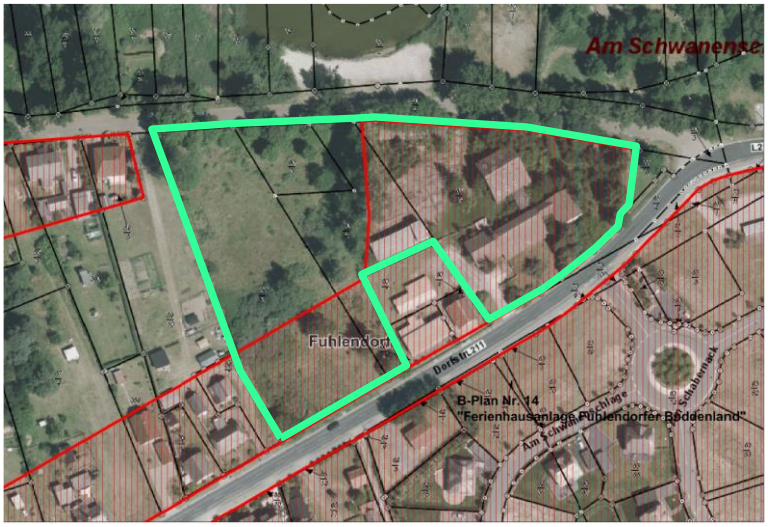


Abbildung 3: Luftbild (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Kennzeichnung des Innenbereichs im Sinne § 34 BauGB

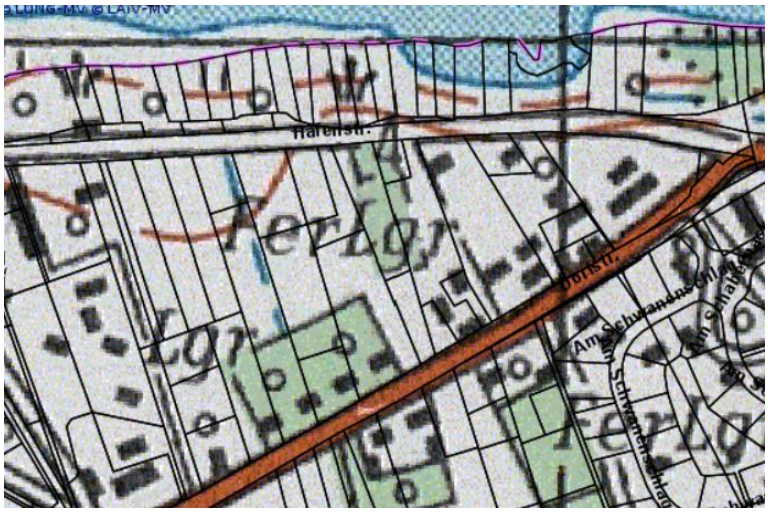


Abbildung 4: Topographische Karte ca. 1980 mit aktuellen Flurstücken (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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 5: Altbebauung Hotel „Cafe Redensee“ von der Hafenstraße aus

Östlich des Plangebiets befindet sich im Uferbereich eine Bestockung, die angesichte einer Größe von >0,2 ha Wald im Sinne § 2 LWaldG M-N darstellt. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand betrifft nur eine kleine Teilfläche im Bereich des Vorgartens und fällt nicht in den zur Bebauung vorgesehenen Bereich.

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.

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

Die Verträglichkeit wurde durch Vorprüfung nachgewiesen (vgl. Anhang 1a, 1b).

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 km².

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 km² 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.

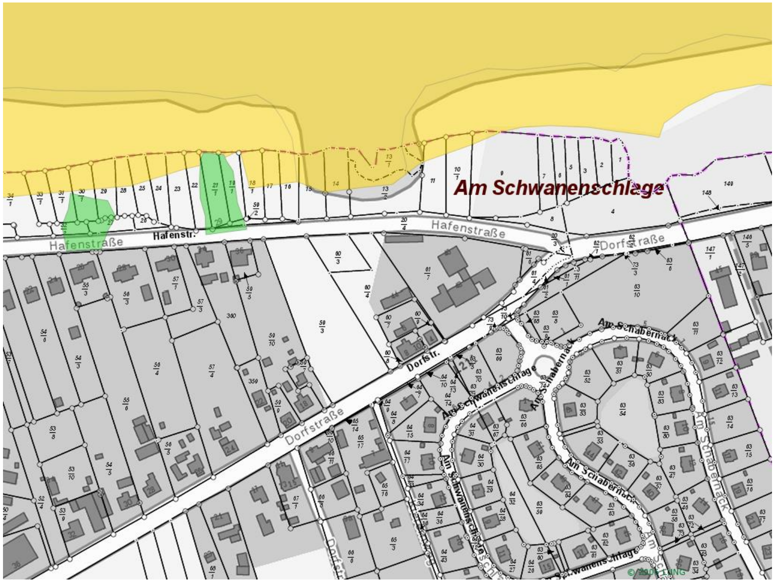


Abbildung 7: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

<u>*Sonstiges*</u>
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.

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

Abbildung 8: blau = Bodendenkmal „Fuhlendorf, Fundplatz 3" einer ehemaligen neuzeitlichen Windmühle (Quelle: Landkreis Vorpommern-Rügen)

1.4.3) Bodendenkmale

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“ – ehemalige neuzeitliche Mühle. Der Bereich wird in der Planzeichnung nachrichtlich durch Symboleintrag gekennzeichnet.

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten im übrigen Geltungsbereich bleibt hiervon unberührt.

1.4.4) 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 Wellenauflaufs) 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 Hafenstraße 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 Ferienhäuser 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.

Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan), Stand 02/2020

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Dorfstraße, die als Landesstraße L 211 Teil des überörtlichen Verkehrsnetzes ist. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 beträgt die Belastung an der südlich des Orts liegenden Zählstelle 0010 täglich (DTV) 1.569 Kfz/24h bei einem sehr geringen Schwerverkehrsanteil von 2,6%. Um eine mögliche zukünftige Zunahme der Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2030 zu berücksichtigen, wird eine um 15 % erhöhte Verkehrssituation gegenüber der Verkehrsmengenkarten 2015 berücksichtigt. In diesem Fall ergeben sich eine zu berücksichtigende Verkehrsmenge von 1.800 Kfz/24h. Daraus errechnet sich eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h von rund 110 Kfz/h tags (0,06*DTV) bzw. 20 Kfz/h nachts (0,011*DTV). Innerorts gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 Km/h.

Nach DIN 18005 sind für Ferienhausgebiete Orientierungswerte vergleichbar einem reinen Wohngebiet von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) anzusetzen. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Angesichts des ständigen Wechsels der Gäste (An- und Abreise) sowie der zugelassenen touristischen Versorgungsinfrastruktur entspricht das innerörtlich gelegene Ferienhausgebiet seinem Charakter nach eher einem Allgemeinen Wohngebiet mit Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

An der straßenseitigen Fassade der geplanten Bebauung werden in 2,0 m Höhe rund 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten; die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird jedoch bei weitem nicht erreicht. Die straßenseitige Bebauung fällt damit in Lärmpegelbereich III (Außenlärmpegel L_a in dB(A) 61 bis 65

dB(A) nach DIN 4109[1]). Die Grenze zu Lärmpegelbereich II (Außenlärmpegel L_a in dB(A) 56 bis 60 dB(A)). liegt bereits bei rund 19 m gemessen zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens. Mit Ausnahme der beiden straßenseitigen Ferienhäuser, für die als Lückenbebauung Baurecht nach § 34 BauGB besteht, sowie des Zentralgebäudes mit Gastronomie Gewerbe und Betriebswohnen, liegen damit alle Ferienhäuser in Lärmpegelbereich II oder niedriger, so dass keine besonderen Aufwendungen für den baulichen Schallschutz erforderlich sind.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über bestehende Zufahrten von der Dorfstraße (Landesstraße L 211) aus erschlossen.

Die bestehende Zufahrt ist für die Appartementhäuser sowie die gewerblichen Einrichtungen ausreichend und kann weitergenutzt werden. Angesichts der vergleichsweise geringen Anzahl der Nutzungseinheiten ist auch zukünftig nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zur Erschließung der westlichen Ferienhausfläche wird eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen, die im nördlichen Abschnitt als Fußweg bis zur Hafenstraße weitergeführt wird. Die Stichstraße wird verkehrsrechtlich gewidmet und nach Herstellung von der Gemeinde übernommen.

Die Zufahrten sind entsprechend dem Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht sowie gemäß den geltenden Vorschriften auszubauen. Dafür sind rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen dem Straßenbauamt als Baulastträger der Landesstraße zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

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 angesichts sandiger Bodenverhältnisse derzeit versickert.

Die Versorgung des Gebietes mit *Elektroenergie* erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie ist derzeitig 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 Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO ersetzt. Eine Aus-

[1] Berechnung auf Basis der um 10 dB(A) erhöhten Nacht-Werte

weitung der Baugebietsdarstellung über die bisherige Wohnbauflächendarstellung erfolgt nicht, so dass sich die dargestellten Siedlungsflächen insgesamt nicht vergrößern.

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 bereits zulässig, da eine solche in der Umgebu8ng bereits regelmäßig und prägend vorhandenen ist. Hier ist die Planung als bestandsorientierte Anpassung an eine fortgeschrittene städtebauliche und rechtliche Entwicklung zu werten.

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 liegenden 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 / Wasserrahmenrichtli-

nie, 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 der Planung

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. weniger als 50% werden damit als Planungsfolge rund 2.500 qm Versiegelung vorbereitet.

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

3.2.3) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung sieht Eingriffe in überwiegend anthropogen geprägte Flächen vor. Ein großer Teil des Plangebiets ist als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits in Gänze als Baufläche dargestellt. Die Fläche ist baulich vorgeprägt und bereits medien- und verkehrstechnisch erschlossen.

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Dazu ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen baulich vorgeprägten Bereich, der durch bestehende die Hafenstraße eindeutig von der offenen Landschaft abgetrennt ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a BauGB für den im Außenbereich liegenden Teil des Plangebiets prognostisch erfasst, bewertet und ausgeglichen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände hin erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höher von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Weitere Bäume unterliegen dem Schutz durch die *Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf* (in der Fassung vom 17.02.2003, gültig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, einschl. Bebauungsplangebiete und Plangeltungsbereiche).

Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rodungen werden sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfassen und bewerten.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein. Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind innerhalb des Plangebiets keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet, jedoch konnten im Rahmen der Kartierung Biotopstrukturen vorgefunden werden, welche gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Schriftenreihe des LUNG, Heft 2/2013) unter den Schutz gem. § 20 NatSchAG M-V fallen.

Der Biotopschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu bearbeiten.

Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert

werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

§ 29 NatSchAG M-V ist eine abweichende Regelung zu § 61 BNatSchG. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass § 61 BNatSchG räumlich auf den Außenbereich begrenzt ist und demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB keine Wirkung entfaltet (und damit auch nicht für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB). Ungeachtet der Frage, ob durch abweichendes Landesrecht der Küsten- und Gewässerschutzstreifen überhaupt auf den Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeweitet werden kann, ist der spezifische Schutzzweck zu beachten. Dabei wird allgemein auf den Zweck der Sicherung des Erholungswerts von Natur und Landschaft sowie des Schutzes der Uferzonen als ökologisch bedeutsame Flächen hingewiesen (vgl. Lütkes/Ewer, RNr. 2 zu § 61). Auch der Kommentar zum früheren LNatG M-V wies als Zielsetzung aus: „Zum Einen soll das jeweilige Gewässer einschließlich seiner Umgebung in seiner Funktion als Lebensstätte zahlreicher, oft bedrohter Pflanzen- und Tierarten erhalten bleiben (Gewässerschutzstreifen). Zum Anderen setzt die Bestimmung exemplarisch den Auftrag des Artikels 12 Abs. 2 Satz 2 LVerf. um, den freien Zugang zu im Einzelnen aufgezählten Naturschönheiten zu gewährleisten (sog. Erholungsschutzstreifen)“.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V, umfasst jedoch bereits Großteils bestehende Siedlungsflächen (mit Altbebauung und Baurecht nach § 34 BauGB). Insgesamt wird der Siedlungsbereich durch die Hafenstraße eindeutig gegenüber dem angrenzenden Uferbereich abgegrenzt. Auch die geplante Bebauung engt den örtlich geprägten Uferbereich nicht weiter ein. Nach § 29 (3) NatSchAG M-V können Ausnahmen zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u>

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Angesichts sandiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück wie bisher möglich.

<u>Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u>

Die EG-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet *Ost* Teilgebiet *Nordvorpommersche Küstenzuflüsse* des Bewirtschaftungsplans *Warnow/Peene*. Nördlich des Plangebietes (rund 25 m entfernt) befindet sich der *Koppelstrom* / *Bodstedter Bodden* als gem. WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Direkte Einleitungen in das Gewässer sind nicht vorgesehen, unbelastetes Niederschlagswasser wird wie bisher auf dem Grundstück versickert.

<u>Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)</u>

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, jedoch wird das Vorhaben auf die unbedingt notwendige Fläche beschränkt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Zweck Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem soll dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn-und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass mögliche Geräuschemissionen nicht zu schädigenden Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen für die Betroffenen im Plangebiet und in seiner Umgebung führen. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt-oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärmminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Planung sieht weder die Errichtung einer im Sinne des Gesetzes genehmigungspflichtigen Anlage vor, noch ist eine solche Anlage in der Umgebung des Vorhabens vorhanden. Geplant sind die Wiederherstellung und Erweiterung einer ehemaligen Ferienanlage innerhalb eines bereits touristisch geprägten Siedlungsgebietes. Dem Ferienhausgebiet ist ein hoher Schutzanspruch zuzuschreiben, erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen sind für die Umgebung demnach nicht zu erwarten.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 formuliert für das Plangebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf bereits als Baufläche berücksichtigt wurde, keine spezifischen Zielvorstellungen. Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baugebiete bzw. Bauflächen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Fuhlendorf liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Die Natura 2000-Gebiete unterliegen den Schutzkriterien der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011 in der letzten berücksichtigten Änderung (zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155) setzt Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung fest, die gemeinsam das zusammenhängende europäische ökologische Netz „Natura 2000“ im Land Mecklenburg-Vorpommern bilden.

Gemäß Artikel 2 der Richtlinie 2009/147/EG zielt die Festsetzung der Europäischen Vogelschutzgebiete darauf ab, die Bestände der unter Artikel 1 der Richtlinie fallenden Vogelarten auf einem Stand zu halten oder auf einen Stand zu bringen, der insbesondere den ökologischen, wissenschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entspricht, wobei den wirtschaftlichen und freizeitbedingten Erfordernissen Rechnung getragen wird.

Gemäß Artikel 2 der Richtlinie 92/43/EWG zielt die Festsetzung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen. Die zu treffenden Maßnahmen tragen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 185 m zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*. Das Schutzgebiet wird am Standort mit identischer Abgrenzung durch das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund überlagert*, welches durch die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 festgesetzt ist.

Für beide Natura 2000-Schutzgebiete erfolgt im Rahmen der Planung standort- und vorhabenbezogen eine Vorprüfung über die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete (vgl. Anhang 1a, 1b).

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) L53 *Boddenlandschaft*, welches als Puffer die 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 km².

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 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) ragt das Plangebiet mit der nordwestli-

chen Fläche in den Schutzbereich des LSG hinein. Die Planung bedarf demnach für den aus dem bisherigen Innenbereich hinausragenden Abschnitt entweder einer Ausnahme nach § 35 NatSchAG M-V oder der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet. Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets in einem bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsgebiet bestätigten Fläche ist die Planung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar, zumal da die Fläche bereits zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung bebaut war (vgl. Abbildung 10) und es nicht zu einem Verlust offener Landschaftsflächen kommt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist angesichts der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan gewährleistet.

3.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Boden

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V herrschen im Plangebiet sandunterlagerte Niedermoore (Bodenfunktionsbereich fb09) vor, die südlich der Dorfstraße durch grundwasserbestimmte Sande (Bodenfunktionsbereich fb02) abgelöst werden. Angesichts der geringen Genauigkeit von lediglich ±50 m der Karte (Maßstab 1:50.000) ist der Übergang nicht flächenscharf abzuleiten. Die Bodenschätzung weist für den Bereich nährstoffarme Sande mit einer geringen Fruchtbarkeit aus (Ackerzahl 12).

Das Plangebiet ist bereits durch die vorangegangene Nutzung als Beherbergungsbetrieb bzw. Ferienhausanlage geprägt, es bestehen große versiegelte Flächen durch die Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen. Insgesamt umfasst der Anlagenbestand rund 925 m² Gebäudegrundfläche sowie rund 1.850 m² vollversiegelte Freiflächen. Aufgrund der ehemaligen und bestehenden Bebauung und Nutzung sind die anstehenden Böden als anthropogen verändert und verdichtet anzusprechen. Nur ein kleiner Bereich im Westen des Plangebietes ist laut Kartenportal Umwelt M-V von erhöhter Schutzwürdigkeit, die übrigen Böden sind von allgemeiner bis geringer Schutzwürdigkeit.

Nördlich der Bestandsgebäude befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“, bei dem es sich um den ehemaligen Standort einer neuzeitlichen Windmühle handelt. Jegliche Erdeingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetzlich geschützte Geotope sowie Altlasten bzw. –verdachtsflächen sind im Planumfeld nicht bekannt. Laut Konzeptbodenkarte befinden sich angrenzend im Bereich der Uferkanten entlang des Boddens Mooböden. Es handelt sich um naturnahe Moorflächen (allgemeine Küstenüberflutungsmoore) mit besonderem Schutzbedarf.

Abbildung 10: Luftbild von 1991, welches die ehemalige Bebauung im Plangebiet zeigt, Quelle: Bürgerportal Vorpommern-Rügen

Fläche

Das Plangebiet ist in weiten Teilen als Bestandteil des Innenbereichs im Sinne § 34 BauGB anzusprechen, nur im Nordwesten greift das Plangebiet in den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB hinein (vgl. Abbildung). Die Fläche ist zum Teil baulich vorgenutzt. Auch die derzeit unbebaute Freifläche im Nordwesten war früher bebaut (vgl. Abbildung 10).

Umgebend finden sich ebenfalls Siedlungsnutzungen (Wohnen, Ferienwohnen), lediglich im Norden jenseits der Hafenstraße grenzen Naturräume an. Südöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße soll ein dreigeschossiges Appartementhaus mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss errichtet werden.

Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch grenzt nördlich in geringer Entfernung der Bodden als Küstengewässer an. Es handelt sich um den EG-WRRL-berichtspflichtigen *Koppelstrom* / *Bodstedter Bodden* (DE_CW_DEMV_WP_08). Laut Wasserkörpersteckbrief handelt es sich um ein natürliches, oligohalines inneres Küstengewässer (Ostsee), dessen ökologisches Potenzial als unbefriedigend und chemischer Zustand als nicht gut eingeschätzt wird. Aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen und atmosphärischer Deposition ist das Gewässer durch Chemikalien verschmutzt und mit Nährstoffen belastet. Bis voraussichtlich 2027 soll das Ziel eines chemisch und ökologisch guten Zustandes bzw. Potenzials erreicht werden. Geplant ist hierzu eine konzeptionelle Maßnahme, welche die Erstellung von Studien, Gutachten und Konzeptionen beinhaltet.

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V, ist vom Bodden jedoch durch die Hafenstraße getrennt. Die Ziele des Schutzstreifens (Sicherung des Erholungswerts von Natur und Landschaft sowie des Schutzes der Ufer-

zonen als ökologisch bedeutsame Flächen) werden auf der baulich vorgenutzten, in den Siedlungsbereich eingebundenen Fläche nicht betroffen. Das Bauverbot gilt nach § 29 (2) NatSchAG M-V nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V erforderlich.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von Wasserschutzgebieten.

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V liegt das Plangebiet über dem Wasserkörper WP_KO_3_16. Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter Berücksichtigung eines Direktabflusses bei 268,6 mm/a. Der Grundwasserflurabstand beläuft sich auf ≤ 2 m im Norden bis hin zu > 2 bis 5 m im Südwesten des Plangebiets. Entsprechend ist die Geschütztheit des Grundwassers als gering angegeben, da der Grundwasserleiter unbedeckt ist (Mächtigkeit bindiger Deckschichten < 5 m). Es handelt sich somit um ein nicht nutzbares Dargebot. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beläuft sich auf etwa 1 bis 1,5 m (von Nordwest nach Südost).

Überflutungsgefährdung

Angesichts einer Geländehöhe von rund 3,0 m NHN besteht am Standort keine Überflutungsgefahr. Der Bemessungshochwasserstand des Boddens wird nach Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand für den Küstenabschnitt des Boddens mit 1,90 m NHN (ohne Berücksichtigung des Wellenauflaufs) angegeben. Laut Kartenportal Umwelt M-V reichen die Überflutungsräume in Extremereignissen bis an die Hafenstraße heran.

Klima / Luft

Das Plangebiet gehört großräumig zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Gem. Climate-Data.org (Klimadaten über den Zeitraum von 1982 – 2012) beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur in der Gemeinde Fuhlendorf 8,3 °C, wobei im Mittel die niedrigste Temperatur von -0,1 °C im Februar und die höchste Temperatur von 17 °C im Juli erreicht wird. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 558 mm. Die geringsten Niederschläge sind mit 28 mm im Februar verzeichnet, die höchsten mit 62 mm im August.

Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er nimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion ein. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Luftaustauschbahnen. Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Plangebiet durch seine Lage im ländlichen Raum als weitestgehend unbelastet angesehen werden.

Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Hochwasserereignissen. Das Vorhaben ist in einem gut durchgrünten, klimatisch unbelasteten Siedlungsbereich geplant, wo keine für empfindliche Menschen belastende Hitzeentwicklung zu erwarten ist. Im Umfeld des Vorhabens sind keine Bereiche mit Wassererosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

Pflanzen und Tiere

Biotope

Die Karte der *Heutigen Potenziell Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns* (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet überwiegend keine potenziell natürliche Vegetation aus, da es sich um bereits langjährig zum Siedlungsgebiet gehörige Flächen handelt. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als *Röhrichte und Großseggenriede der eutrophen Moore* (B21) ausgewiesen. Standortabhängig würde sich dieser Bestand einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben werden würde.

Im Umfeld des Vorhabens, nördlich der Hafenstraße, sind folgende gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

Tabelle: gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets

Biotop-Nr.	Name	Gesetzesbegriff	Größe	Entfernung zum Vorhaben
NVP06740	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede	2,0672 ha	36 m
NVP06741	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,1306 ha	13 m
NVP06742	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede	1,2274 ha	41 m
NVP15000	Offenwasser Bodden	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	803,2696 ha	30 m

Am 14.05. und 17.06. erfolgten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am Standort Biotopkartierungen durch Dipl.-Biol. Thomas Frase, deren Ergebnisse im Detail dem *Kartierbericht zum Projekt BV 1918 Neu-/Umbau Baltic Lagoon Resort, Hafenstr./Dorfstr. In Fuhlendorf* (FRASE, 2020) entnommen werde können. Ergänzend erfolgte eine Kartierung am 12.06.2020 durch Dipl.-Ing. Vreni Zimmermann im Rahmen der Vor-Ort-Begehung und Potenzialabschätzung. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen überwiegend geringwertige Strukturen auf. Der östliche Teil ist stark von der vorangegangenen Nutzung überformt worden und ist um die Ruine des ehemaligen Hotels (Brachfläche der Dorfgebiete) derzeit als ruderale Pionierflur bzw. als nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation ausgeprägt. Der westliche Teil ist stark ruderalisiert, jedoch finden sich hier viele nichtheimische Ziergehölze, die den Großteil der Gebüschflächen ausmachen. Vermutlich wurden die Arten im Plangebiet angepflanzt, als dieses noch als Ferienlager genutzt wurde, und konnten sich seitdem aufgrund mangelnder Pflege ausbreiten.

Tabelle: Biotoptypen

Nr.	Code	Bezeichnung	Wertstufe*
2	**B**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
8	**T**	**Trocken- und Magerrasen, Zwergstrauchheiden**	
8.2.2	TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen **(§)**	3
10	**R**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**	
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2
10.1.5	RHP	Ruderale Pionierflur	2
10.2.1	RTT	Ruderale Trittflur	1
13	**P**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**	
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1

Nr.	Code	Bezeichnung	Wertstufe*
14	**O**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**	
14.10.1	OSK	Kläranlage	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1

aufgenommen am 14.05./ 12.06./17.06.2020, Kartierer: Dipl.-Biol. T. Frase, V. Zimmermann
* Einstufung gem. HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung; LUNG 2018)

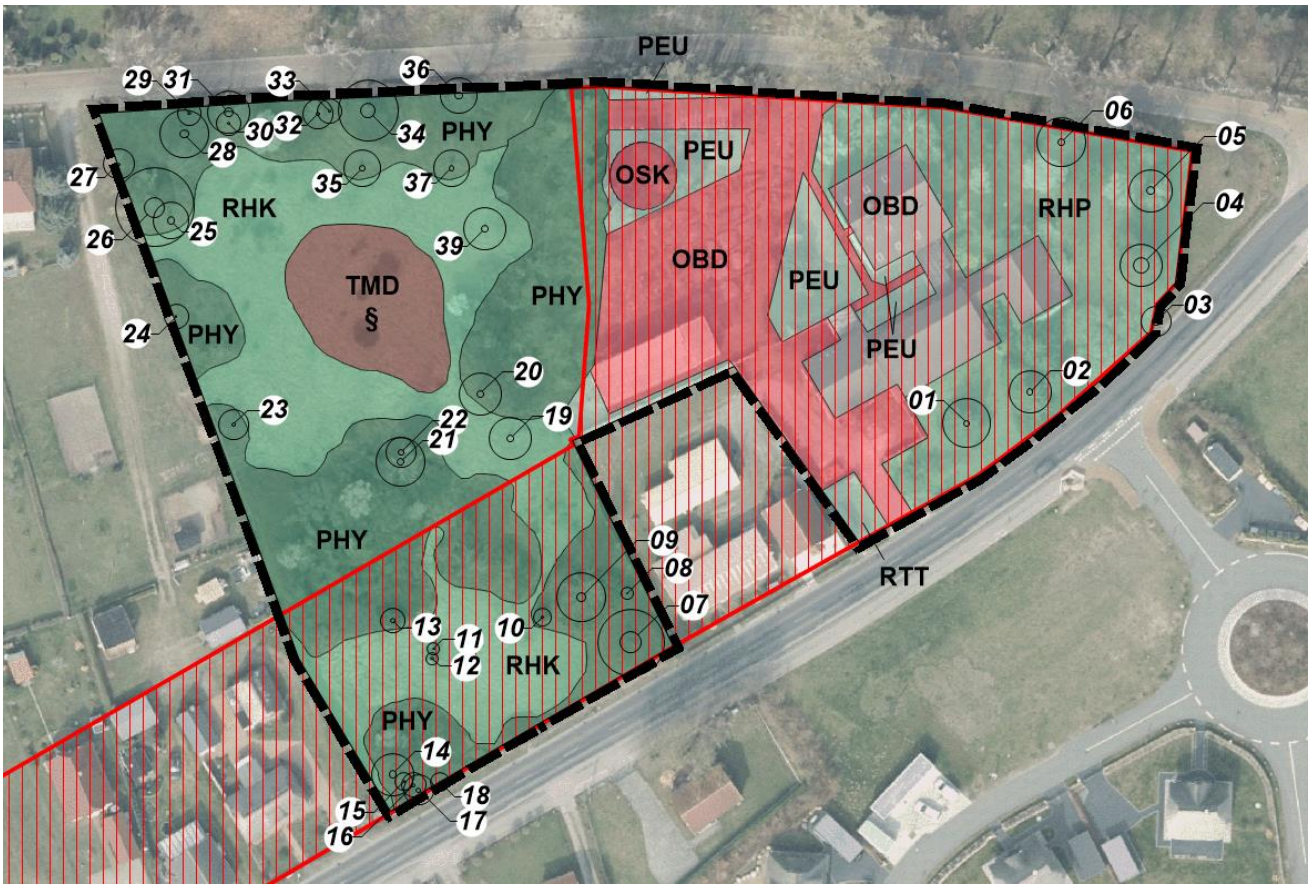


Abbildung 2: Biotoptypen- und Einzelbaumkartierung (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich B-Plan, rote Schraffur = Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, **§** = Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V) ohne Maßstab, Stand 07/2020

Die Freiflächen des östlichen Teils des Plangebiets werden von Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rot-Schingel (*Festuca rubra*) und z.T. flächigen Vorkommen des Kleinen Habichtskrauts (*Hieracium pilosella*) dominiert. Zudem kommen (überwiegend nur kleinere Bestände oder vereinzelt) folgende Arten vor:

Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*),
Acker-Gauchheil (*Anagallis arvensis*),
Sand-Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*),
Gemeine Besenrauke (*Descurainia sophia*),
Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*),
Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*),
Zwerg-Storchschnabel (*Geranium pusillum*),
Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*),
Saat-Mohn (*Papaver dubium*),
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*),
Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*),
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*),
Kohl-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*),
Löwenzahn (*Taraxacum spec.*),
Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*),
Platterbsen-Wicke (*Vicia lathyoides*),
Giersch (*Aegopodium podagraria*),
Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*),
Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*),
Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*),
Gemeiner Windenknöterich (*Fallopia convulvulus*),
Kletten-Labkraut (*Galium aparine*),
Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*),
Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*),
Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*),
Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*),
Gewöhnliches Seifenkraut (*Saponaria officinalis*),
Gemeine Goldrute (*Solidago virgaurea*),
Wasserdarm (*Stellaria aquatica*),
Große Brennnessel (*Urtica dioica*),
Efeublättriger Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*),
Garten-Stiefmütterchen (*Viola x wittrockiana*).

Die Fläche ist teilweise von Brombeer-Ranken (*Rubus spec.*) durchzogen.

Ein Großteil der Arten findet sich auch im Bereich des ruderalen Kriechrasens wieder. Weite Teile werden hier von Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Gemeinem Windhalm (*Apera spica-venti*) und Sand-Segge (*Carex arenaria*) dominiert. Desweiteren sind (überwiegend kleinere) Vorkommen der folgenden Arten vorhanden:

Acker-Ochsenzunge (*Anchusa arvensis*),
Echtem Labkraut (*Galium verum*),
Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*),
Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*),
Kleinem Sauerampfer (*Rumex acetosella*),
Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia ssp. alba*),
Feld-Klee (*Trifolium campestre*),
Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*),
Rauhaar-Wicke (*Vicia hirsuta*),
Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*),
Gemeinem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*),
Echtem Johanniskraut (*Hypericum perforatum*),
Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*),
Krausem Ampfer (*Rumex crispus*),
Rainfarn (*Tanacetum vulgare*),
Kleinem Klee (*Trifolium dubium*),
Schmalblättriger Wicke (*Vicia angustifolia*),
Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*).

Im zentralen Bereich der Ruderalflur ist eine Teilfläche als ruderalisierter Sandmagerrasen ausgeprägt, wobei es sich um einen gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotoptyp handelt. Besonders hervorzuheben sind hier größere Vorkommen der Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), welche sowohl auf der Roten Liste Deutschlands (Vorwarnliste) als auch der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (gefährdet) geführt wird. Zudem konnten hier kleinere Vorkommen der Berg-Jasione (*Jasione montana*) gefunden werden.

Abbildung 12: Östlicher Teil des Plangebietes mit flächigen Versiegelungen und ruderaler Trittflur, Blick Richtung Südwesten

Die Siedlungsgebüsche werden von Berberitze (*Berberis vulgaris*, *Berberis spec.*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Korallen-Ölweide (*Elaeagnus umbellata*), Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Mittelmeer-Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*) und Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) dominiert. Hinzu kommen Zwerg-Mispel (*Cotoneaster spec.*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Wacholder (*Juniperus spec.*), Kiefer (*Pinus sylvestris*, *Pinus spec.*), Rose (*Rosa spec.*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*) sowie Jungwuchs der Baumarten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Exemplare dieser Arten wachsen auch sukzessiv in der Ruderalflur (einzeln verstreut).

Abbildung 13: Westlicher Teil des Plangebiets, Ruderalflur mit eingestreuten Gebüschen und zunehmender Sukzession, Siedlungsgehölz im Hintergrund, Blick Richtung Nordwesten

Die Gehölzfläche im Nordwesten der Fläche ist überwiegend durch die heimischen Baumarten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) charakterisiert, hinzu kommen Pappeln (*Populus spec.*) und ein dichtes Unterholz aus Europäischem Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Rose (*Rosa spec.*) und Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*).

Tabelle: Innerhalb des Plangebiets nachgewiesene Pflanzenarten der Roten Listen

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**RL D[1]**	**RL MV[2]**
Anagallis arvensis	Acker-Gauchheil	*	V
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	*	G
Dianthus deltoides	Heide-Nelke	V	3
Jasione montana	Berg-Jasione	*	V
Papaver dubium	Saat-Mohn	*	V
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	*	3
Veronica hederifolia	Efeublättriger Ehrenpreis	*	V
Vicia lathyroides	Platterbsen-Wicke	V	V

[1] Rote Liste der Pflanzen Deutschland (1996)
[2] Rote Liste der gefährdeten Pflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (2005)
* – ungefährdet, V – Vorwarnliste, D – Datenlage nicht ausreichend für eine Gefährdungsbewertung, G – Gefährdung gegeben ohne genaue Zuordnung zu einer Kategorie, 3 – gefährdet, 2 – stark gefährdet

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet konzentriert sich überwiegend auf den westlichen Teil der Fläche. Insgesamt sind die Gehölze vital und in einem guten Zustand.

Tiere

Aus faunistischer Sicht bietet das Plangebiet mit den vorhandenen Störwirkungen hauptsächlich Lebensraumpotenzial für Generalisten, welche Habitatelemente wie Gehölze oder Gebäude in Siedlungsbereichen nutzen. Besonders störungsanfällige Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese generelle Vermutung wurde im Rahmen einer faunistischen Kartierung im Lauf des Jahres 2020 bestätigt (Kartierbericht zum Projekt BV 1918 Neu-/Umbau Baltic Lagoon Resort, Hafenstr. / Dorfstr. in Fuhlendorf (FRASE 2020)).

Die vorhandenen ungenutzten Gebäude stellen mögliche Habitate für gebäudebewohnende Arten dar (Fledermäuse, Vögel).

Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden Siedlungsbiotoptypen und Ruderalflur in Anspruch genommen, welche durch die bestehenden und vorangegangenen Nutzungen bereits vorbelastet sind. Ähnliche Biotopstrukturen finden sich auch großflächig in der Umgebung des Plangebiets. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund, da sie in einem grüngeprägten Umfeld dicht am Bodden liegt und sich aufgrund der vorhandenen Störwirkungen kaum als wertvolles Trittsteinbiotop oder wichtige Ergänzung eines Biotopkomplexes eignet. Aufgrund der Vorbelastung ist zudem ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten weitgehend auszuschließen. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Abbildung 3: Alter Gebäudebestand mit Quartierpotenzial, Blick Richtung Südwesten

Landschaftsbild

Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums des Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Be-

schaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenkand*, Landschaftseinheit *Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland*, Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland*.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums *Uferbereich des Koppelstroms-Michaelsdorf* (Nr. II 5 – 15), welcher in seiner Schutzwürdigkeit gem. *Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale im Auftrag des Umweltministeriums M-V* (Stand März 1994) mit sehr hoch bewertet wurde. Es handelt sich um einen wertvollen, sehr vielseitigen Landschaftsraum, dessen stark vom Bodden geprägtes Bild, mit vielen kleinen Inseln, reizvolle Blicke zu den Inseln, über Bodden und Koppelstrom und zum gegenüberliegenden Ufer gestattet.

Die bis zu dreigeschossigen, leerstehenden Gebäude (mit Firsthöhe von 13,0 m über Gelände) stellen sich im Straßenbild als städtebaulicher Missstand dar; angesichts der uferbegleitenden Gehölzstrukturen (z.B. Alleebäume entlang der Hafenstraße) ist die Altbebauung jedoch im großräumigen Landschaftsbild nicht prägend sichtbar (vgl. Abbildung 14). Südöstlich des Plangebiets soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dorfstraße ein ebenfalls dreigeschossiges Appartementhaus errichtet werden (vgl. Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland").

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs der Ortslage Fuhlendorf, welcher von Wohn- und fremdenverkehrlicher Nutzung geprägt ist. Es befindet sich gem. RREP im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet selbst wurde bereits früher zu Beherbergungszwecken genutzt und liegt derzeit brach. Die Umgebung ist stark grüngeprägt, sodass keine klimatischen oder lufthygienischen Sonderbelastungen vorhanden sind. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich sowohl Wohnbebauung als auch eine Ferienhausnutzung, ein Campingplatz sowie ein Jugend- und Sporthotel. In unmittelbarer Nachbarschaft jenseits der Dorfstraße soll zudem ein Appartementhaus mit Ferienwohnungen und Gewerbeeinheiten errichtet werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nördlich der Bestandsgebäude befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“, bei dem es sich um den ehemaligen Standort einer neuzeitlichen Windmühle handelt. Jegliche Erdeingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Denkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale oder wichtige Blickbeziehungen sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt bzw. vorhanden.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

3.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden Siedlungsflächen (mit Baurecht nach § 34 BauGB) sowie siedlungsnahe, vorgeprägte Außenbereichsflächen genutzt und ein derzeit brachliegendes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Das führt zu einer höheren Versiegelung im Plangebiet. Der Umweltzustand wird sich insgesamt nicht erheblich verändern, da dieser durch die vorhandene Siedlungsnutzung im Umfeld und die vorangegangenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets vorbelastet ist. Das Plangebiet liegt in einem gemäß Flächennutzungsplan als Baufläche zu entwickelnden Bereich.

Es wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Durch die Planung entstehen *anlagebedingte* Auswirkungen infolge der Ausweitung des Innenbereichs um rund 0,5 ha sowie durch die Zunahme der Bebauung bzw. Versiegelung in diesem Bereich. Im Zuge dessen kommt es zu Biotopverlusten und –veränderungen. Die Zunahme der zulässigen Versiegelung außerhalb des bisherigen Innenbereichs um überschlägig rund zu 2.500 m² wird bilanziert und ausgeglichen. Der Einzelbaumbestand kann teilweise erhalten werden, es sind jedoch Eingriffe in Gehölzflächen und Gebüsche zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich, die flächenscharf erst in der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen sind.

Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar. Das Störpotenzial der gewerblichen Nutzung (Beherbergung / Ferienwohnen mit vorr. 130 bis 140 Betten) ist im Vergleich mit der im Ort bereits bestehenden Kapazität gering. Für die gewerbliche Nutzung der Altgebäude besteht Baurecht nach § 34 BauGB, so dass mit einer Wiederansiedlung unabhängig von der Planung gerechnet werden muss. Die fremdenverkehrlichen Nutzungen sind insgesamt als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzustufen und wären auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO bzw. untergeordnet selbst in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Ferienhausgebiete beanspruchen grundsätzlich einen dem allgemeinen Wohngebiet vergleichbaren Schutzanspruch. Der Verkehr zur Ver- und Entsorgung wird sich in Anbetracht der geringen Größe nicht erheblich verstärken.

Baubedingt sind durch den Neubau kurzzeitige geringfügige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs werden die Auswirkungen der Baumaßnahme insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen anteilig verloren. Das Vorhaben beansprucht bereits vorbelastete Böden. Wertgebende Bodenbildungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind

ggf. eingetretene Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Fläche

Die Nutzung des Plangebiets wird mit der Planung um Beherbergungs- bzw. Ferienwohnnutzung ergänzt. Da das Plangebiet vormals bereits zu Beherbergungszwecken genutzt wurde, handelt es sich nicht um eine erhebliche Veränderung. Es findet jedoch v.a. eine Nutzungsintensivierung statt.

Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen. Das Plangebiet ist – wie der Siedlungsbereich am Standort insgesamt – durch die Hafenstraße vom naturnahem Uferbereich getrennt. Durch die Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks wird dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Wasser

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück im sandigen Boden versickert, sodass trotz der zusätzlichen Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlagen) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Wasserrahmenrichtlinie

Das geplante Vorhaben steht nicht im Konflikt mit Maßnahmen zur Umsetzung der EG-WRRL, erhebliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des chemischen Zustandes oder ökologischen Potenzials des nahegelegenen *Koppelstroms / Bodstedter Boddens* sind nicht absehbar.

Das geplante Vorhaben gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar.

Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt und bebaut ist, kann die Fläche lokalklimatisch betrachtet als vorbelastet angesprochen werden. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken. Durch die Lage im ländlichen Raum in unmittelbarer Nähe zum Bodden wird das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es entsteht kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen. Zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Kontext ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

Die Planung ist in Anbetracht ihrer vergleichsweise geringen Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beansprucht ruderale Staudenflur sowie geringwertige Siedlungsbiotope in Form von artenarmem Zierrasen und von nichtheimischen Ziergehölzen dominierten Siedlungsgebüschen. Ein Eingriff in den gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten ruderalisierten Sandmagerrasen ist mit Umsetzung der Planung nicht zu vermeiden.

Zum Schutz der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse Maßnahmen in Form von artenschutzfachlichen Kontrollen am Gebäude und in ggf. zu rodenden Gehölzbeständen vor jeglichen Bauarbeiten erforderlich. Mit einer Verlegung des Baubeginns in den Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. kann die Betroffenheit von Brutvögeln oder Fledermäusen (Sommerquartiere) weitestgehend vermieden werden.

Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna im Gebiet durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden und umgebenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

Erhebliche Auswirkungen auf das Rastgeschehen im Bereich des Boddens sind in Anbetracht der Vorbelastungen sowie der hauptsächlich stärkeren Frequentierung in den Sommermonaten nicht gegeben. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete wurde durch Vorprüfung bestätigt (vgl. Anhang 1a, 1b).

Mit Umsetzung der Maßnahme ist aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage Fuhlendorf und gegenüber der offenen Landschaft durch umgebende Gehölzstrukturen und Bebauung abgeschirmt, sodass vom Vorhaben keine Fernwirkung ausgeht. Die hinzukommenden Gebäude bleiben unterhalb der (Wand- und First-)Höhe der Altbebauung, so dass sich das Ortsbild nicht erheblich verändern wird. In unmittelbarer Umgebung besteht Baurecht für eine großes, dreigeschossiges Appartementgebäude mit teils gewerblicher Erdgeschossnutzung (vgl. Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Bodden-land“). Es erfolgt kein Eingriff in orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben bedingt in Anbetracht der vorhandenen umgebenden Nutzungen keine Beeinträchtigung von der Erholung dienenden Flächen oder schutzbedürftiger Nutzungen. Von der Art und Lage des Vorhabens gehen keine Risiken für die künftigen Beherbergungsgäste aus. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus.

Für die lokale Wirtschaft und somit die Bevölkerung stellt das geplante Vorhaben eine positive Bereicherung dar, da die gewerblichen Angebote (Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit- und Spiel) auch externen Gästen zur Verfügung stehen und damit die touristische Infrastruktur im Ort stärken. Dies führt zu einer Belebung der Ortsmitte und erweitert auch das Angebot für die Anwohner.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Das Bauvorhaben greift in das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“ ein. Jegliche Erdeingriffe innerhalb des Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG

M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das Vorhaben greift nicht in weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die zulässige Nutzung verursacht keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

Natura 2000-Gebiete

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete wurde durch Vorprüfung bestätigt (vgl. Anhang 1a, 1b).

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch das Vorhaben findet eine Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich jedoch nicht erheblich erhöhen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.2.3) Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zuässig waren, nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsermittlung bezieht sich daher nur auf die bisherige Außenbereichsfläche (vgl. Abbildung 4). Hier kommt es auf knapp 0,5 ha zu Biotopveränderung bzw. –verlust sowie auf rund 2.400 m² zu einer zusätzlichen Versiegelung/ Überbauung durch Bebauung, Nebenflächen sowie die Anlage einer inneren Erschließungsstraße. Die abschirmenden Gehölzbestände (Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) im Norden der Fläche werden, soweit möglich, erhalten.

Auf den Innenbereichsflächen werden zwar außerhalb des derzeit hochbaulich geprägten Bereichs zusätzliche Gebäude zugelassen, diese erhöhen jedoch nicht die Versiegelung.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen sind über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes zu berücksichtigen (Lagefaktor). Der Lagefaktor wird nach HzE (dort Punkt 2.2) wie folgt ermittelt:

Tabelle: Herleitung des Lagefaktors nach HzE (2018)

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3(1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m ist der Lagefaktor um den Wert 0,25 zu reduzieren.

Da Baufeld liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 53 *Boddenlandschaft*. Störquellen stellen die umgebenden Wohn- und Ferienwohnnutzungen sowie die Hafen- und Dorfstraße in weniger als 100 m Entfernung dar.

Der Lagefaktor von 1,25 für die Lage im LSG reduziert sich im konkreten Fall aufgrund der vorhandenen Störwirkungen um 0,25. Der in der Eingriffsbilanz anzusetzende Lagefaktor beträgt 1.

<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)</u>

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Unmittelbare Eingriffswirkungen werden für die (anteilige) Beseitigung der Gehölz- und Gebüschflächen sowie den Verlust der Ruderalflur geltend gemacht, da auch die unversiegelten Freiflächen künftig intensiv gepflegt und somit als Zierrasen ausgeprägt sein werden.

Im Rahmen der flächenscharfen Eingriffsermittlung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden für die betroffenen Biotoptypen Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD) Ruderaler Kriechrasen (RHK) und Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) ein Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ von knapp 11.000 KFÄ ermittelt. Hinzu kommen bis zu 1.250 Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ], so dass ein Gesamteingriff von rund 13.000 KFÄ auszugleichen ist.

3.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die Chance, die Flächen wieder vollständig einer Nutzung zuzuführen, ungenutzt bliebe. Der als Innenbereich anzusprechende östliche bzw. südliche Bereich des Plangebiets würde unabhängig von der Planung wieder genutzt bzw. neu bebaut werden. Auf den brach liegenden Außenbereichsflächen würde die Sukzession weiter voranschreiten; mit der Zeit könnte sich ein geschlossener Gehölzbestand entwickeln, der angesichts einer Größe von über 2.000 m² als Wald anzusprechen wäre. Es drohen Nutzungskonflikte (Unterschreitung des erforderlichen Waldabstands von 30 m nach § 20 LWaldG M-V zur Bestandsbebauung) und evtl. auch Schadensersatzansprüche.

Das vom Vorhaben betroffene gesetzlich geschützte Biotop (Ruderalisierter Sandmagerrasen) ist bereits vorbelastet und durch Landreitgras und Ginster werden die charakteristischen Arten lang-

fristig verdrängt, sodass das Biotop auch ohne den geplanten Eingriff perspektivisch verschwinden wird.

3.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und eine damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden.

Der ermittelte Wert von rund 13.000 EFÄ ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland.*

3.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht eine Erweiterung der bestehenden Bebauung innerhalb der durch die Hafenstraße gegen den naturnahmen Uferbereich abgegrenzten Siedlungsfläche vor. Unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß, die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung werden deutlich unterschritten. Es bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele keine Planungsalternativen.

3.3) Zusätzliche Angaben

3.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte konzentriert sich 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, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch (einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung) sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Juni 2020 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung, auf die zurückgegriffen werden konnte. Zur Orientierung im Gelände wurde der Katasterauszug in Verbindung mit Luftbildern genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Zur Analyse des Bestandes wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1),
- Verbreitungskarten von LUNG, BfN und LFA Fledermausschutz und -forschung M-V,
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen bebauungsplan Nr. 21 „Gelände Cafe Redensee“, Raith Hertelt Fuß, 07/2020,
- Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht zum Vorhaben „Umbau Café Redensee und Appartementhaus“ in Fuhlendorf (FRASE 2019),
- Kartierbericht zum Projekt BV 1918 Neu-/Umbau Baltic Lagoon Resort, Hafenstr. / Dorfstr. in Fuhlendorf (FRASE 2020).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

3.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, sodass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

3.4) Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung im Bereich des ehemaligen Hotels „Café Redensee" im Ort Fuhlendorf ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung 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 und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Die Planung steht nicht im Konflikt zu den Belangen der EG-WRRL.

Das Vorhaben berüht 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.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope werden nicht beeinträchtigt. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete wurde durch Vorprüfung bestätuigt (vgl. Anhang 1a, 1b).

Ein Eingriff in einen nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotoptyp ist nicht vermeidbar. Jedoch ist dies aufgrund des aktuellen Zustandes und des perspektivischen Verlusts durch Sukzession multifunktional ausgleichbar und stellt keinen erheblichen Eingriff dar.

Tabelle: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Fläche	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Keine erhebliche Beeinträchtigung (positiv)
Störfälle	Nicht relevant
Landschaft / Landschaftsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe	Nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten. Der festgesetzte Schutz des Baumbestandes ist während der Bauzeit zu überwachen.

3.5) Quellenverzeichnis

1] Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Gelände Cafe Redensee“, Rauth Hertelt Fuß 07/2020

2] Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht zum Vorhaben „Umbau Café Redensee und Appartementhaus“ in Fuhlendorf (FRASE 2019),

3] Kartierbericht zum Projekt BV 1918 Neu-/Umbau Baltic Lagoon Resort, Hafenstr. / Dorfstr. in Fuhlendorf (FRASE 2020).

4] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern

5] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns

6] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de, Abfrage vom Juni 2020

7] Bundesamt für Naturschutz, Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie, https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html

8] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie, https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm

9] Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern, Verbreitungskarten, https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Fledermausarten-in-MV.75.0.html

10] Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde, Verbreitungsatlas, https://feldherpetologie.de/atlas/maps.php

Gemeinde Fuhlendorf,
Dezember 2020

Anhang 1a) Natura 2000-Vorprüfung für das GGB DE 1542-302

Natura 2000 – Vorprüfung

Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung

unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG M-V

1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet			
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung	*185 m*	*Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*	*DE 1542-302*
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	*6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Gelände Café Redensee“*		
1.3	Beschreibung des Vorhabens	Allgemein: Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Fuhlendorf. Es umfasst die Flurstücke 59/3, 60/3, 60/4 und 61/7 der Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf und hat eine Größe von rund 12.170 m². Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Gelände Café Redensee“ soll der ehemalige Beherbergungsbetrieb wiederhergestellt und erweitert werden. Die Planung dient damit einer zweckentsprechenden Nutzung der vorhandenen Bausubstanz sowie der Entwicklung der örtlichen Wirtschaft durch Sicherung und Ausbau von vorgenutzten Flächen [§ 1 (6) Nr. 8a, c BauGB]. Das Plangebiet ragt mit dem nordwestlichen Abschnitt in den Außenbereich nach § 35 BauGB. Da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist das Plangebiet Bestandteil einer größeren Wohnbaufläche, die über das ehemalige Hotel „Café Redensee“ hinaus auch die angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsbereichs umfasst. Angesichts der angestrebten gewerblichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren durch eine Änderung an die Planungsziele anzupassen. Aktueller Zustand: Das Plangebiet umfasst einen traditionell durch Anlagen für den Fremdenverkehr geprägten Siedlungsbereich. Im Osten des Plangebiets an der Einmündung der Hafenstraße in die Dorfstraße befinden sich die Gebäude des ehemaligen Hotels „Café Redensee“, das aus mehreren miteinander verbundenen Gebäuden besteht. Die Gebäude, die ein bis drei Geschosse aufweisen, stehen seit längerem leer und stellen einen städtebaulichen 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. Die befestigten Parkplätze und Nebenanlagen erstrecken sich nach Norden bis an die Hafenstraße heran, sind aber von dort nicht befahrbar. Zusammen mit den angrenzenden Wohnhäusern (Dorfstraße 4, 6, 10) ist der Bereich des früheren Hotels Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB. Bestandteil des Siedlungsbereichs sind die Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Klärgrube). Auch der heute unbebaute westliche Abschnitt des Plangebiets (Flst. 59/3, 60/3) wurde früher als Ferienlager touristisch genutzt. Die Gebäude wurden hier jedoch bereits vor der Jahrtausendwende beräumt; seitdem liegt das Grundstück brach. Die bei der Kartierung am 12.06.2020 vorgefundenen Biotoptypen weisen überwiegend geringwertige Strukturen auf. Der östliche Teil ist stark von der vorangegangenen Nutzung überformt worden und wird derzeit intensiv gepflegt, sodass die unversiegelten Flächen als artenarmer Zierrasen ausgeprägt sind. Der westliche Teil ist zwar stark ruderalisiert, jedoch finden sich hier viele nichtheimische Ziergehölze, die den Großteil der Gebüschflächen ausmachen. Vermutlich wurden die Arten im Plangebiet angepflanzt, als dieser Teil noch als Ferienlager genutzt wurde und konnten		

	sich seitdem aufgrund mangelnder Pflege ausbreiten. Umgebend finden sich ebenfalls Siedlungsnutzungen (Wohnen, Ferienwohnen), lediglich im Norden jenseits der Hafenstraße grenzen wertvolle Naturräume (*Koppelstrom / Bodstedter Bodden*) an. <u>Vorhaben:</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“ (SO 1 bzw. SO 2) aus. Als ausnahmsweise zulässig werden ergänzend Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Anlagen zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung berücksichtigt. Ziel der Planung ist die Revitalisierung des Gebäudebestandes des ehem. „Café Redensee“ sowie dessen Ergänzung zu einer kleinen Ferienwohnanlage mit 34 Appartements und zentraler Infrastruktur (Gastronomie, Wellnessbereich, Angestelltenwohnen) sowie die Entwicklung der westlichen Fläche als Ferienhausanlage mit 8 Feriendoppelhäusern mit jeweils zwei kleinen Nutzungseinheiten. Insgesamt ist von einer Kapazität von 130 bis 140 Betten auszugehen. Die straßenseitigen Flächen des Bestandsgebäudes sollen wie früher vorwiegend gastronomisch (Café, Restaurant), gewerblich sowie für die gemeinschaftliche Betreiberinfrastruktur (Rezeption, Büro, Aufenthaltsraum, Angestelltenunterkünfte, Strand-WC) genutzt werden. Mit der Ergänzung der 8 Feriendoppelhäuser im Westen der Fläche soll die Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Angebote am Standort verbessert werden. Das Plangebiet ist teilweise als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB anzusprechen, greift aber im Nordwesten in den Außenbereich hinein (vgl. Abbildung 3). Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich (Arrondierung entlang der Hafenstraße als Lückenschluss zur angrenzenden Bebauung) wird der Siedlungsbereich • im SO 1 um rund 1.177 m² erweitert; auf die Erweiterung entfallen anteilig 589 m² zusätzliche Versiegelung, wobei auf der Innenbereichsfläche eine Reduzierung der Überbauung um rund 140 m² erfolgt. • im SO 2 (einschl. der inneren Erschließung) um rund 3.655 m² erweitert (entspricht 63% des SO 2). Von der zusätzlichen Versiegelung in Höhe von 2.194 m² entfallen anteilig rund 573 m² auf die neue Verkehrsfläche sowie 1.621 m² auf die geplante Bebauung mit Nebenflächen. Insgesamt ist der Planung damit eine Ergänzung des Siedlungsbereichs um 4.832 m² mit insg. 2.783 m² Versiegelung zuzuschreiben. Während im SO 1 für den Altbau an der Dorfstraße von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss bei maximal 14 m NHN Firsthöhe (d.h. rund 11,0 m über Gelände) ausgegangen wird, müssen für das bestehende Appartementhaus bestandsorientiert drei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 16,0 m NHN (d.h. rund 13,0 m über Gelände) zugelassen werden. Für die beiden neuen Appartementhäuser im SO 1 wird First- und Traufhöhe etwas reduziert, so dass ein harmonischer Übergang zu den kleineren Ferienhäusern sowie den anschließenden Wohngebäuden entsteht. Die auf die Hafenstraße orientierte Strandbar bleibt auf ein Vollgeschoss beschränkt. Bei Traufhöhen bis 7,5 m NHN (d.h. rund 4,5 m über Gelände) und Firsthöhen von 12,5 m NHN (d.h. rund 9,5 m über Gelände) im SO 2 wird die Bebauung optisch als eingeschossig in Erscheinung treten. Da das Obergeschoss jedoch auf mehr als 2/3 der Fläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben wird, sind die Gebäude nach § 2 (6) LBauO M-V als zweigeschossig anzusprechen.

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in der Begründung enthalten

2.2 ☐ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

raith hertelt fuß I Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Frankendamm 5, 18439 Stralsund Tel. 03831 203496 info@stadt-landschaft-region.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	**Lebensraumtyp oder Art *** **Lebensraumelemente:** **- Brutvogel: BV** **- Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV**	**Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten**	Vermerke der zuständigen Behörde
1130	Ästuarien	nicht vom Vorhaben betroffen	
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	nicht vom Vorhaben betroffen	
1160	Flache große Meeresarme und -buchten	nicht vom Vorhaben betroffen	
1210	Einjährige Spülsäume	nicht vom Vorhaben betroffen	
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	nicht vom Vorhaben betroffen	
1310	Pioniervegetation mit *Salicornia* und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	nicht vom Vorhaben betroffen	
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	nicht vom Vorhaben betroffen	
2110	Primärdünen	nicht vom Vorhaben betroffen	
2120	Weißdünen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*)	nicht vom Vorhaben betroffen	
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	nicht vom Vorhaben betroffen	
2150*	Festliegende entkalkte Dünen der atlantischen Zone (Calluno-Ulicetea)	nicht vom Vorhaben betroffen	
2170	Dünen mit *Salix repens ssp. dunensis* (Salicion arenariae)	nicht vom Vorhaben betroffen	
2180	Bewaldete Dünen der	nicht vom Vorhaben betroffen	

	atlantischen, kontinentalen und borealen Region	
2190	Feuchte Dünenwälder	nicht vom Vorhaben betroffen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	nicht vom Vorhaben betroffen
6230*	Artenreiche montane Borstengrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden	nicht vom Vorhaben betroffen
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	nicht vom Vorhaben betroffen
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	nicht vom Vorhaben betroffen
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	nicht vom Vorhaben betroffen
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	nicht vom Vorhaben betroffen
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*	nicht vom Vorhaben betroffen
1103	Finte (*Allosa fallax*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten
1355	Fischotter (*Lutra lutra*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten
1099	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten
1166	Kammmolch (*Triturus cristatus*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten
1364	Kegelrobbe (*Halichoerus*	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt;

	grypus)	aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	
1106	Lachs (*Salmo salar*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	
1095	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	
1145	Schlammpeitzger (*Misgumus fossilis*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	
1365	Seehund (*Phoca vitulina*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	
1149	Steinbeißer (*Cobitis taenia*)	Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; aufgrund vorhandener Störwirkungen und fehlender Lebensraumelemente ist ein Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten	

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher <u>erheblicher</u> Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraumtypen oder Arten *)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Das Vorhaben nimmt keine Flächen innerhalb des Gebiets gemeinschaftli-	

			cher Bedeutung ein. Der Flächenverlust konzentriert sich auf das bereits langjährig dem Siedlungsbereich von Fuhlendorf zugehörige Grundstück, welches vormals bereits Beherbergungszwecken diente. Es kommt zu einem Verlust von ruderaler Staudenflur (RHU) sowie Siedlungsgehölz (PWX) und -gebüschen (PHY). Es werden keine FFH-Lebensraumtypen oder Lebensräume bzw. Lebensraumelemente der im Schutzgebiet vorkommenden FFH-Arten in Anspruch genommen.
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Da das Plangebiet bereits vormals durch fremdenverkehrliche Nutzungen geprägt wurde, stellt der geplante Betrieb der Beherbergungsstätte keine erhebliche Nutzungsänderung dar. Gegenüber dem Status-Quo ist eine Nutzungsintensivierung zu erwarten, welche sich jedoch nicht erheblich in den Naturraum erstrecken wird.
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-
6.2	**betriebsbedingt**		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine erheblichen akustischen Veränderungen in Form von Lärmemissionen einhergehen, die das bereits bestehende Maß an Beeinträchtigungen durch die bestehenden umliegenden Nutzungen (Wohnnutzungen, Ferienhaussiedlung, Campingplatz, Badestelle) überschreiten. Für Sport- und Freizeitanlagen (wie Ferienhausgebiete) ist gem. HzE (2018) ein innerer Wirkbereich von 50 m und ein äußerer Wirkbereich von 200 m ab Nutzungsschwerpunkt anzunehmen (vgl. Anlage). Diese Beeinträchtigungen auf das nahegelegene Schutzgebiet bestehen bereits und werden sich auch zukünftig nicht weiter ausdehnen. Zudem liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung außerhalb des inneren Wirkbereiches des Vorhabens. Die akustischen Veränderungen werden als nicht geeignet eingeschätzt, erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebiets- und Lebensraumbestandteile hervorzurufen.
6.2.3	optische Wirkungen	-	In Anbetracht der Vorbelastung, der bereits vorhandenen Bebauung und der Entfernung zum GGB sind keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile

			und Lebensraumelemente zu erwarten (vgl. Anlage). Durch die Nutzungsintensivierung ist der Mensch als Störfaktor im Plangebiet zwar häufiger wahrnehmbar, jedoch sind gegenüber dem Schutzgebiet z.T. abschirmende Gehölz- und Gebäudebestände vorhanden, sodass nur teilweise eine optische Beziehung besteht. Zwischen dem Vorhaben und dem GGB liegt zudem die Badestelle, welche auch ohne Umsetzung der Planung intensiv genutzt wird.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	**baubedingt**		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Das Vorhaben nimmt keine Flächen innerhalb des GGB ein. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme konzentriert sich auf das bereits langjährig in Nutzung befindliche Grundstück innerhalb von Fuhlendorf und beansprucht keine ungestörten Flächen. Es sind auch aufgrund der zeitlichen Befristung und der Entfernung zum Schutzgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumelemente zu erwarten.
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Eventuell kommt es zu temporären akustischen Störwirkungen durch Baumaßnahmen und erhöhten Verkehr, jedoch sind in Anbetracht der Vorbelastung durch die bestehenden umgebenden Nutzungen (vgl. Anlage), sowie der zeitlichen Begrenzung und des geringen Umfangs des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumelemente zu erwarten.
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

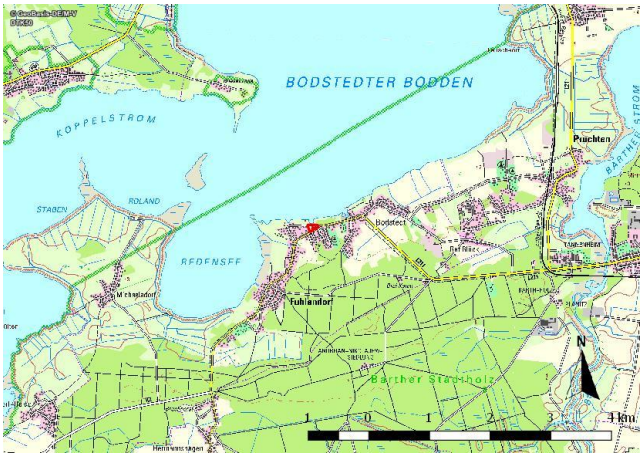
(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Das Vorhaben besitzt nicht das Potenzial, Schäden, erhebliche Störwirkungen oder Veränderungen am Schutzgebiet oder dessen maßgeblichen Gebietsbestandteilen auszulösen, da Baumaßnahmen auf das bestehende Siedlungsgebiet beschränkt sind und sich dessen Wirkbereiche nicht über die der bestehenden Nutzungen hinaus erstrecken.

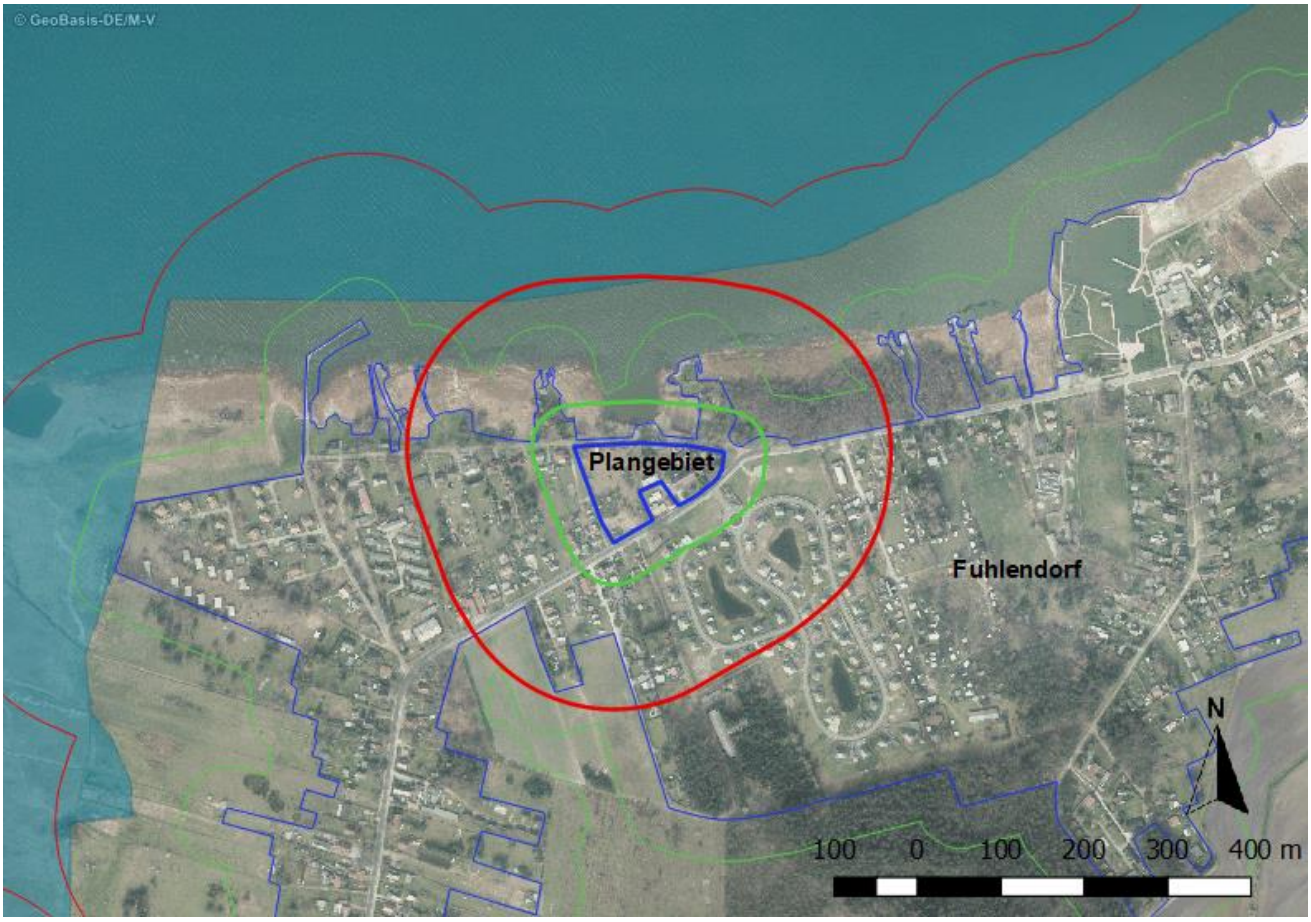
☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

Anlage zu 1a

a) Zeichnerische und kartographische Darstellung gemäß Punkt 2



Lage des Satzungsgebietes mit Darstellung des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* (blau hinterlegt); Plangrundlage: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.



Bestehende Beeinträchtigung des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Siedlungsbereich von Fuhlendorf und das Vorhaben; Grün: innerer Wirkbereich (50 m); Rot: äußerer Wirkbereich (200 m). Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ist flächig blau dargestellt.

Anhang 1b) Natura 2000-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401

Natura 2000 – Vorprüfung

Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung

unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG M-V

1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet	*185 m*	*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*	*DE 1542-401*
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung			
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	*6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 21 „Gelände Café Redensee“*		
1.3	Beschreibung des Vorhabens	Allgemein: Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Fuhlendorf. Es umfasst die Flurstücke 59/3, 60/3, 60/4 und 61/7 der Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf und hat eine Größe von rund 12.170 m². Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Gelände Café Redensee“ soll der ehemalige Beherbergungsbetrieb wiederhergestellt und erweitert werden. Die Planung dient damit einer zweckentsprechenden Nutzung der vorhandenen Bausubstanz sowie der Entwicklung der örtlichen Wirtschaft durch Sicherung und Ausbau von vorgenutzten Flächen [§ 1 (6) Nr. 8a, c BauGB]. Das Plangebiet ragt mit dem nordwestlichen Abschnitt in den Außenbereich nach § 35 BauGB. Da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist das Plangebiet Bestandteil einer größeren Wohnbaufläche, die über das ehemalige Hotel „Café Redensee“ hinaus auch die angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsbereichs umfasst. Angesichts der angestrebten gewerblichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren durch eine Änderung an die Planungsziele anzupassen. Aktueller Zustand: Das Plangebiet umfasst einen traditionell durch Anlagen für den Fremdenverkehr geprägten Siedlungsbereich. Im Osten des Plangebiets an der Einmündung der Hafenstraße in die Dorfstraße befinden sich die Gebäude des ehemaligen Hotels „Café Redensee“, das aus mehreren miteinander verbundenen Gebäuden besteht. Die Gebäude, die ein bis drei Geschosse aufweisen, stehen seit längerem leer und stellen einen städtebaulichen 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. Die befestigten Parkplätze und Nebenanlagen erstrecken sich nach Norden bis an die Hafenstraße heran, sind aber von dort nicht befahrbar. Zusammen mit den angrenzenden Wohnhäusern (Dorfstraße 4, 6, 10) ist der Bereich des früheren Hotels Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB. Bestandteil des Siedlungsbereichs sind die Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Klärgrube). Auch der heute unbebaute westliche Abschnitt des Plangebiets (Flst. 59/3, 60/3) wurde früher als Ferienlager touristisch genutzt. Die Gebäude wurden hier jedoch bereits vor der Jahrtausendwende beräumt; seitdem liegt das Grundstück brach. Die bei der Kartierung am 12.06.2020 vorgefundenen Biotoptypen weisen überwiegend geringwertige Strukturen auf. Der östliche Teil ist stark von der vorangegangenen Nutzung überformt worden und wird derzeit intensiv gepflegt, sodass die unversiegelten Flächen als artenarmer Zierrasen ausgeprägt sind. Der westliche Teil ist zwar stark ruderalisiert, jedoch finden sich hier viele nichtheimische Ziergehölze, die den Großteil der Gebüschflächen ausmachen. Vermutlich wurden die Arten im Plan-		

	gebiet angepflanzt, als dieser Teil noch als Ferienlager genutzt wurde und konnten sich seitdem aufgrund mangelnder Pflege ausbreiten. Umgebend finden sich ebenfalls Siedlungsnutzungen (Wohnen, Ferienwohnen), lediglich im Norden jenseits der Hafenstraße grenzen wertvolle Naturräume (*Koppelstrom / Bodstedter Bodden*) an. <u>Vorhaben:</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“ (SO 1 bzw. SO 2) aus. Als ausnahmsweise zulässig werden ergänzend Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Anlagen zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung berücksichtigt. Ziel der Planung ist die Revitalisierung des Gebäudebestandes des ehem. „Café Redensee“ sowie dessen Ergänzung zu einer kleinen Ferienwohnanlage mit 34 Appartements und zentraler Infrastruktur (Gastronomie, Wellnessbereich, Angestelltenwohnen) sowie die Entwicklung der westlichen Fläche als Ferienhausanlage mit 8 Feriendoppelhäusern mit jeweils zwei kleinen Nutzungseinheiten. Insgesamt ist von einer Kapazität von 130 bis 140 Betten auszugehen. Die straßenseitigen Flächen des Bestandsgebäudes sollen wie früher vorwiegend gastronomisch (Café, Restaurant), gewerblich sowie für die gemeinschaftliche Betreiberinfrastruktur (Rezeption, Büro, Aufenthaltsraum, Angestelltenunterkünfte, Strand-WC) genutzt werden. Mit der Ergänzung der 8 Feriendoppelhäuser im Westen der Fläche soll die Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Angebote am Standort verbessert werden. Das Plangebiet ist teilweise als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB anzusprechen, greift aber im Nordwesten in den Außenbereich hinein (vgl. Abbildung 3). Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich (Arrondierung entlang der Hafenstraße als Lückenschluss zur angrenzenden Bebauung) wird der Siedlungsbereich • im SO 1 um rund 1.177 m² erweitert; auf die Erweiterung entfallen anteilig 589 m² zusätzliche Versiegelung, wobei auf der Innenbereichsfläche eine Reduzierung der Überbauung um rund 140 m² erfolgt. • im SO 2 (einschl. der inneren Erschließung) um rund 3.655 m² erweitert (entspricht 63% des SO 2). Von der zusätzlichen Versiegelung in Höhe von 2.194 m² entfallen anteilig rund 573 m² auf die neue Verkehrsfläche sowie 1.621 m² auf die geplante Bebauung mit Nebenflächen. Insgesamt ist der Planung damit eine Ergänzung des Siedlungsbereichs um 4.832 m² mit insg. 2.783 m² Versiegelung zuzuschreiben. Während im SO 1 für den Altbau an der Dorfstraße von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss bei maximal 14 m NHN Firsthöhe (d.h. rund 11,0 m über Gelände) ausgegangen wird, müssen für das bestehende Appartementhaus bestandsorientiert drei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 16,0 m NHN (d.h. rund 13,0 m über Gelände) zugelassen werden. Für die beiden neuen Appartementhäuser im SO 1 wird First- und Traufhöhe etwas reduziert, so dass ein harmonischer Übergang zu den kleineren Ferienhäusern sowie den anschließenden Wohngebäuden entsteht. Die auf die Hafenstraße orientierte Strandbar bleibt auf ein Vollgeschoss beschränkt. Bei Traufhöhen bis 7,5 m NHN (d.h. rund 4,5 m über Gelände) und Firsthöhen von 12,5 m NHN (d.h. rund 9,5 m über Gelände) im SO 2 wird die Bebauung optisch als eingeschossig in Erscheinung treten. Da das Obergeschoss jedoch auf mehr als 2/3 der Fläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben wird, sind die Gebäude nach § 2 (6) LBauO M-V als zweigeschossig anzusprechen.

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in der Begründung enthalten

2.2 ☐ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

raith hertelt fuß I Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Frankendamm 5, 18439 Stralsund Tel. 03831 203496 info@stadt-landschaft-region.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	**Lebensraumtyp oder Art * Lebensraumelemente: - Brutvogel: BV - Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV**	**Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten**	Vermerke der zuständigen Behörde
Alcedo atthis - Eisvogel (A229)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas acuta - Spießente (A054)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas clypeata - Löffelente (A056)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas crecca - Krickente (A704)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas penelope - Pfeifente (A050)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas querquedula - Knäkente (A055)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anas strepera - Schnatterente (A703)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anser albifrons - Blässgans (A394)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anser anser - Graugans (A043)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Anser fabalis - Saatgans (A701)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Asio flammeus - Sumpfohreule (A222)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Aythya ferina - Tafelente (A059)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Aythya fuligula - Reiherente (A061)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	

Aythya marila - Bergente (A062)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Branta leucopsis - Nonnengans, Weißwangengans (A045)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Bucephala clangula - Schellente (A067)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Calidris alpina - Alpenstrandläufer (A149)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Calidris alpina schinzii - Alpenstrandläufer (Mitteleuropa) (A466)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Caprimulgus europaeus - Ziegenmelker (A224)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Charadrius hiaticula - Sandregenpfeifer (A137)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Ciconia ciconia - Weißstorch (A667)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Ciconia nigra - Schwarzstorch (A030)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Circus aeruginosus - Rohrweihe (A081)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Circus cyaneus - Kornweihe (A082)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Circus pygargus - Wiesenweihe (A084)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Clangula hyemalis - Eisente (A064)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Coturnix coturnix - Wachtel (A113)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Crex crex - Wachtelkönig (A122)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Cygnus columbianus bewickii - Zwergschwan (Mitteleuropa) (A037)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Cygnus cygnus - Singschwan (A038)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Cygnus olor - Höckerschwan (A036)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Dendrocopos medius - Mittelspecht (A238)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Dryocopus martius - Schwarzspechtbbb(A236)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Falco tinnunculus -Turmfalke (A096)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Ficedula parva -Zwergschnäpper (A320)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Fulica atra -Blässhuhn (A723)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt

Gavia arctica -Prachttaucher (A689)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Gavia stellata -Sterntaucher (A001)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Grus grus -Kranich (A639)	BV; RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Haematopus ostralegus - Austernfischer (A130)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Haliaeetus albicilla -Seeadler (A075)	BV; RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Lanius collurio -Neuntöter (A338)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Larus canus -Sturmmöwe (A182)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Larus marinus -Mantelmöwe (A187)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Larus melanocephalus - Schwarzkopfmöwe (A176)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Larus minutus -Zwergmöwe (A177)	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Larus ridibundus -Lachmöwe (A176)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Limosa lapponica -Pfuhlschnepfe (A157)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Limosa limosa -Uferschnepfe (A614)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Lullula arborea -Heidelerche (A246)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Melanitta nigra -Trauerente (A706)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Mergus albellus -Zwergsäger (A068)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Mergus merganser -Gänsesäger (A654)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Mergus serrator -Mittelsäger (A069)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Miliaria calandra (Syn.: *Emberiza calandra*) -Grauammer (A383)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Milvus migrans -Schwarzmilan (A073)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Milvus milvus -Rotmilan (A074)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Numenius arquata -Großer Brach-vogel (A768)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Pandion haliaetus -Fischadler (A094)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Pernis apivorus -Wespenbussard (A072)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Phalaropus lobatus - Odinshühnchen	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht

(A170)		beeinträchtigt	
Phalacrocorax carbo sinensis - Kormoran (Mitteleuropa) (A391)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Philomachus pugnax -Kampfläufer (A151)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Pluvialis apricaria - Goldregenpfeifer (A140)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Podiceps auritus -Ohrentaucher (A642)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Porzana porzana - Tüpfelsumpfhuhn (A119)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Recurvirostra avosetta - Säbelschnäbler (A132)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Riparia riparia -Uferschwalbe (A249)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Somateria mollissima - Eiderente (A063)	RV	Rastgebiet wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Sterna albifrons (Syn.: *Sternula albifrons*) - Zwergseeschwalbe (A195)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Sterna caspia (Syn.: *Hydroprogne caspia*) -Raubseeschwalbe (A190)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Sterna hirundo -Flußseeschwalbe (A193)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Sterna sandvicensis - Brandseeschwalbe (A191)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Sylvia nisoria -Sperbergrasmücke (A307)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Tadorna tadorna -Brandgans (A048)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Tringa totanus -Rotschenkel (A162)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Vanellus vanellus -Kiebitz (A142)	BV; RV	Rastgebiet oder Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher <u>erheblicher</u> Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraumtypen oder Arten *)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			

6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Das Vorhaben nimmt keine Flächen innerhalb des SPA-Gebiets ein. Der Flächenverlust konzentriert sich auf das bereits langjährig dem Siedlungsbereich von Fuhlendorf zugehörige Grundstück, welches vormals bereits Beherbergungszwecken diente. Es kommt zu einem Verlust von ruderaler Staudenflur (RHU) sowie Siedlungsgehölz (PWX) und -gebüschen (PHY). Eine Rastgebietsnutzung der Fläche kann aufgrund der Gehölzbestände sowie der natürlichen Fluchtdistanzen der verschiedenen Arten in Bezug auf die bestehenden umgebenden Nutzungen (Wohnbebauung, Ferienhaussiedlung, Campingplatz) ausgeschlossen werden. Ungestörte oder störungsarme küstengebundene Lebensräume sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile sind daher nicht erkennbar.
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Da das Plangebiet bereits vormals durch fremdenverkehrliche Nutzungen geprägt wurde, stellt der geplante Betrieb der Beherbergungsstätte keine erhebliche Nutzungsänderung dar. Gegenüber dem Status-Quo ist eine Nutzungsintensivierung zu erwarten, welche sich jedoch nicht erheblich in den Naturraum erstrecken wird.
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-
6.2	**betriebsbedingt**		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine erheblichen akustischen Veränderungen in Form von Lärmemissionen einhergehen, die das bereits bestehende Maß an Beeinträchtigungen durch die umliegenden Nutzungen (Wohnnutzungen, Ferienhausgebiet, Campingplatz) überschreiten. Für Sport- und Freizeitanlagen (wie Ferienhausgebiete) ist gem. HzE (2018) ein innerer Wirkbereich von 50 m und ein äußerer Wirkbereich von 200 m ab Nutzungsschwerpunkt anzunehmen (vgl. Anlage). Diese Beeinträchtigungen auf das nahegelegene Rastgebiet bestehen bereits und werden sich auch zukünftig nicht weiter ausdehnen. Zudem liegt das Vogelschutzgebiet außerhalb

			des inneren Wirkbereiches des Vorhabens. Die akustischen Veränderungen werden als nicht geeignet eingeschätzt, erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumbestandteile hervorzurufen.
6.2.3	optische Wirkungen	-	In Anbetracht der Vorbelastung, der bereits umgebenden Bebauung und der Entfernung zum Vogelschutzgebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumelemente zu erwarten (vgl. Anlage). Durch die Nutzungsintensivierung ist der Mensch als Störfaktor im Plangebiet zwar häufiger wahrnehmbar, jedoch sind gegenüber dem Schutzgebiet z.T. abschirmende Gehölz- und Gebäudebestände vorhanden, sodass nur teilweise eine optische Beziehung besteht. Zwischen dem Vorhaben und dem Schutzgebiet liegt außerdem die Badestelle, welche auch ohne Umsetzung der Planung intensiv genutzt wird. Schon jetzt halten die auf den nahegelegenen Wasserflächen rastenden Vogelarten natürliche Fluchtdistanzen zu bestehenden Bebauungen, Gehölzstrukturen, Verkehrsflächen und Nutzungen ein. Es wird daher betriebsbedingt zukünftig nicht zu einer erhöhten Fluchtreaktion von rastenden Vögeln kommen.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	**baubedingt**		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Das Vorhaben nimmt keine Flächen innerhalb des Vogelschutzgebiets ein. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme konzentriert sich auf das bereits langjährig in Nutzung befindliche Grundstück innerhalb von Fuhlendorf und beansprucht keine ungestörten Flächen. Es sind auch aufgrund der zeitlichen Befristung und der Entfernung zum Schutzgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumelemente zu erwarten.
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Eventuell kommt es zu temporären akustischen durch Baumaßnahmen

			und erhöhten Verkehr, jedoch sind in Anbetracht der Vorbelastung durch die bestehenden umgebenden Nutzungen (vgl. Anlage), sowie der zeitlichen Begrenzung und des geringen Umfangs des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile und Lebensraumelemente zu erwarten.	
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-	

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

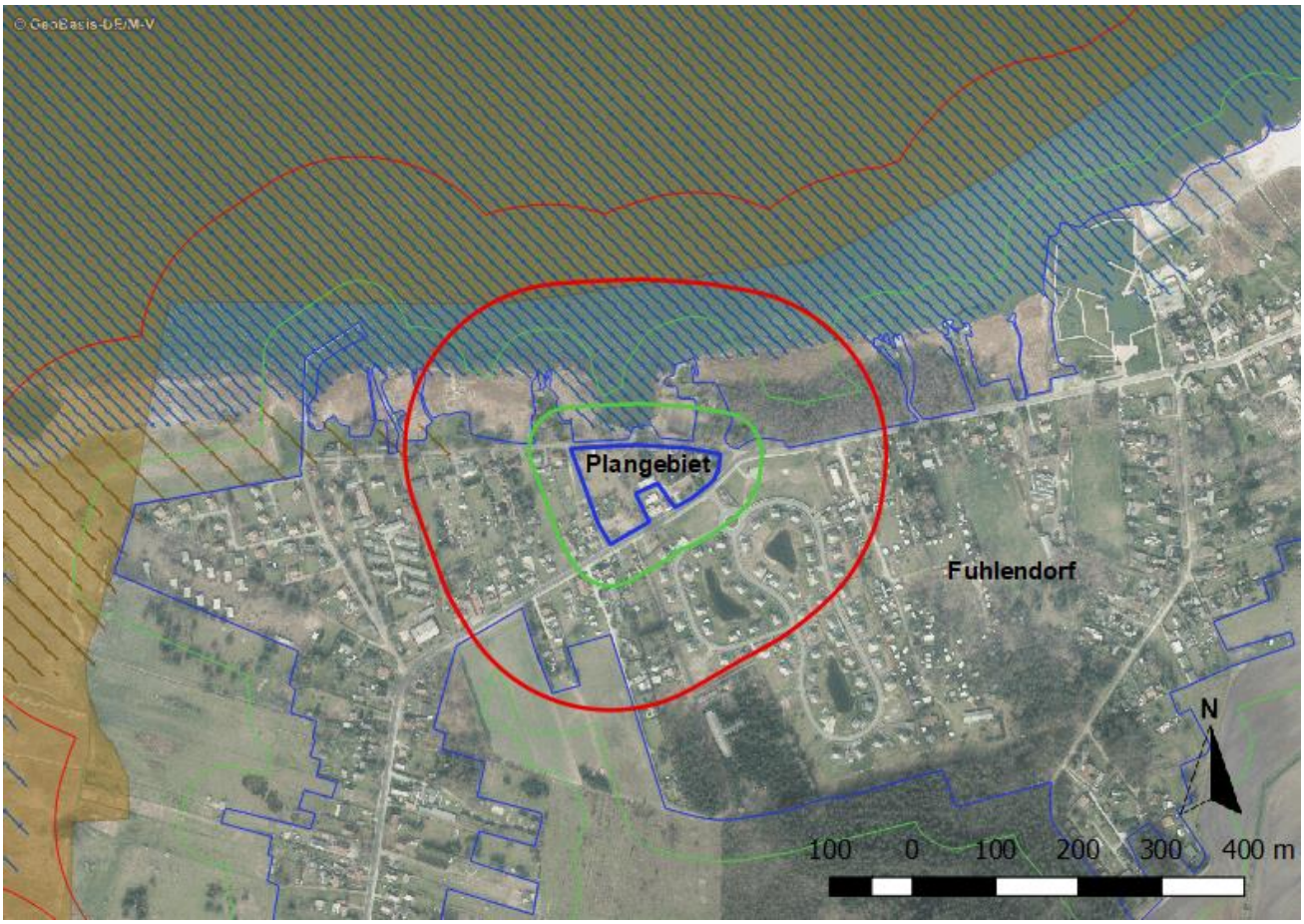
Das Vorhaben besitzt nicht das Potenzial, Schäden, erhebliche Störwirkungen oder Veränderungen am Schutzgebiet oder dessen maßgeblichen Gebietsbestandteilen auszulösen, da Baumaßnahmen auf das bestehende Siedlungsgebiet beschränkt sind und sich dessen Wirkbereiche nicht über die der bestehenden Nutzungen hinaus erstrecken.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

Anlage zu 1b

a) Zeichnerische und kartographische Darstellung gemäß Punkt 2

Lage des Satzungsgebietes mit Darstellung des EU-Vogelschutzgebietes DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* (braun hinterlegt); Plangrundlage: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.



Bestehende Beeinträchtigung der umliegenden Rastgebiete und des Vogelschutzgebietes durch den Siedlungsbereich von Fuhlendorf und das Vorhaben; Grün: innerer Wirkbereich (50 m); Rot: äußerer Wirkbereich (200 m). Die Rastgebietsfunktionen sind braun (Land) bzw. blau (Wasser) schraffiert dargestellt, das Vogelschutzgebiet flächig braun.