

Gemeinde Fuhlendorf

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24
„Urlauberzentrum mit Touristeninformation“**

für das Gebiet

**„südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte,
westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“,
nördlich eines Sportplatzes“**

Entwurf

März

2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planunterlagen.....	4
1.3 Lage des Planungsgebietes	5
1.4 Planungerfordernis und Planungsziel	5
1.5 Planverfahren	6
1.6 Planungskonzeption	7
2 Bestandssituation.....	7
2.1 Bestand und Nutzung	7
2.2 Verkehrserschließung.....	8
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	8
2.4 Topografie.....	8
2.5 Umweltsituation	8
2.6 Landschafts- und Ortsbild.....	9
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben.....	9
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	9
3.2 Flächennutzungsplan.....	9
4 Planinhalt.....	10
4.1 Zulässiges Vorhaben	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3.1 Grundfläche und Grundflächenzahl	11
4.3.2 Höhe baulicher Anlagen	12
4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Geplante Verkehrserschließung	13
4.4.1 Straßen- und Wegeerschließung	13
4.4.2 Ein- und Ausfahrten	13
4.4.3 Ruhender Verkehr	13
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
4.5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	13
4.5.2 Solarmodule.....	13
4.6 Grünordnung.....	14
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.7 Ver- und Entsorgung.....	14
4.7.1 Allgemeines	14
4.7.2 Abfallentsorgung.....	14
4.7.3 Löschwasserversorgung.....	15
4.7.4 Umgang mit Schmutzwasser	16
4.7.5 Umgang mit Niederschlagswasser	17
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	17

5 Planbezogene Umweltbelange	18
5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.1.1 Orts- und Landschaftsbild	18
5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser	18
5.1.3 Klima, Luft.....	19
5.1.4 Mensch und Gesundheit.....	19
5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.2 Artenschutz.....	20
6 Flächenbilanz.....	21

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
(Architekten Giese+Hanke PartGmbH, Ribnitz-Damgarten, Stand: 21.02.2023)
- Artenschutzfachbeitrag
(Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, Stand: 22.02.2023)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat am 06.05.2019 den „Grundsatzbeschluss zum „Neubau einer Touristikinformation und Freizeitanlage“ (hier: BM/F/229/2019) und am 24.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Urlauberzentrum mit Touristeninformation“ für das Gebiet „südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte, westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“, nördlich eines Sportplatzes“ (BA/RP/F/348/2022) beschlossen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Die Darstellungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden von dem Architekturbüro „Architekten Giese + Hanke PartGmbH aus Ribnitz-Damgarten (Stand: 21.02.2023) erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde von dem Biologen Herrn Dipl.-Biol. Thomas Frase aus Rostock (Stand: 22.02.2023) erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh aus Barth erstellt worden (Stand: 17.11.2022).

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt, „südlich der Straße „Damm“.



Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Fuhlendorf

Es umfasst die Flurstücke 137 (nördlicher Teilbereich) sowie 158 (östlicher Teilbereich, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt und weist eine Fläche von rd. 4.576 m² auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch einen Teilbereich (hier: Stellplatzanlage, Bootsanlegestelle, Grünanlage) des „Bodstedter Traditionshafens“ (hier: Flurstück 159/1, Flur 11 der Gemarkung Bodstedt)
- östlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 85/1, 85/2, 86 - 88, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)
- südlich: durch eine Sportanlage (hier: Sportplatz) (hier: Flurstück 137, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)
- westlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 138/5 und 138/9, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)

1.4 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Fuhlendorf möchte für eine Fläche im zentrale Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt (hier: Flurstücke 137 (nördlicher Teilbereich), Flur 1 der Gemarkung Bodstedt) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Touristik- und Freizeitzentrums schaffen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf bereits in ihrer Sitzung am 06.05.2019 den Grundsatzbeschluss „Neubau einer Touristikinformation und Freizeitanlage“ (hier: BM/F/229/2019) beschlossen. Gemäß Grundsatzbeschluss wurde durch die Prädikatisierung der Gemeinde Fuhlendorf als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahr 2018 die Attraktivität der Gemeinde nochmals unterstrichen und ausgebaut. Mit dem Bau einer Touristikinformation und Freizeitanlage für Spiel – Spaß und Erholung wird das Freizeitangebot für Einheimische und Touristen erhöht. Nicht zuletzt die einsetzende Saisonverlängerung bis zum Herbst und in den Winter hinein macht es erforderlich, dass Freizeit- und Veranstaltungsangebote witterungsunabhängig angeboten werden sollen. Mit dem Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation wird die „Dorfmitte“, zwischen Kita – Sportplatz – Hafen, zusätzlich belebt. Zur Umsetzung des Planungsziels wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei dem zu überplanenden Gebiet planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt.

1.5 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU - Vogelschutzgebiete und FFH - Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche im zentrale Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt, welche durch eine vorhandene Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Straßenabschnitt der Landesstraße L 211 / Straßename: „Damm“) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Zulässige Grundfläche

Die Fläche des gesamten Plangebietes umfasst rd. 4.576 m². Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht unterschritten.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000 - Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten sonstigen Sondergebiet "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

1.6 Planungskonzeption

Mit dem Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation direkt „in der Mitte des Dorfes“ zwischen Kita – Sportplatz und Hafen sollen zusätzliche saisonverlängernde und witterungsgeschützte Freizeit- und Veranstaltungsangebote für Einheimische und Touristen möglich gemacht werden. Neben den bereits etablierten Veranstaltungen in der Sommersaison werden durch den Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation die unterschiedlichsten Interessenbereiche abgedeckt und Veranstaltungen im Bereich Kunst, Kultur, Sport und Freizeit ermöglicht. Der Gebäudekörper teilt sich in zwei Bereiche auf, welche sich zwar äußerlich aufgrund der Höhengestaltung voneinander absetzen, jedoch im Inneren miteinander verbunden sind. Im nördlich an der Straße Damm gelegenen Baukörper befindet sich der zweigeschossige „Turm“, in welchem sich der Windfang zur Touristeninformation befindet. Der große Saal der Touristeninformation wird den Empfang mit Information rund um den Bodden, Fuhlendorf – Bodstedt, Fischland – Darss – Zingst beherbergen. Eine Bibliothek mit Ruhe- und Lesebereichen sowie eine Terrasse bieten dem Besucher Aufenthaltsqualität zum Verweilen. Die erforderlichen Nebenräume wie Abstellräume, sanitäre Anlagen und Kopierraum sind erdgeschossig untergebracht. Ein internes Büro befindet sich im Obergeschoss des „Eingangsturmes“. Von der Touristeninformation gelangt man in den mittig gelegenen Bauteil, in welchem Sanitäreanlagen, Umkleide- und Geräte- und Abstellräume untergebracht sind, sowie zu der südlich gelegenen, dem Sportplatz zugewandten Halle. Aktivitäten für Kunst, Kultur und Sport sind hier in der ca. 560 m² großen Halle möglich. Rd. 1/3 des Hauptgebäudes dient der Touristeninformation, die übrigen 2/3 können der Freizeitgestaltung zugeordnet werden. Das Hauptgebäude wird im Sinne der Landesbauordnung barrierefrei gestaltet.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Bei dem Flurstück 137 (nördlicher Teilbereich) handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Im südwestlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Gebäude für Sportzwecke i.V.m. dem südlich angrenzenden Sportplatz. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Parkplatzfläche vorhanden, welche von Bäumen in unterschiedlichen Wachstumsstadien umrahmt wird.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Flurstück 158 (östlicher Teilbereich) umfasst einen Straßenabschnitt der Landesstraße L 211, welche im Ortsteil Bodstedt in diesem Bereich mit dem Straßennamen „Damm“ geführt wird. Das Plangebiet ist somit an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

ÖPNV

Der Ortsteil Bodstedt ist an das ÖPNV – Netz angebunden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle.

Ruhender Verkehr

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Parkplatzfläche vorhanden.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Fuhlendorf und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Diese ist für die örtliche Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgung verantwortlich.

2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlüssig als eben zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes lediglich von 2.20 m ü. DHHN92 im nördlichen Bereich bis zu 2.70 m ü. DHHN92 im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

2.5 Umweltsituation

Das Plangebiet ist aktuell parkartig aufgebaut und weist neben intensiv gepflegten Rasenflächen einen Baumbestand von insgesamt 29 Bäumen, vorwiegend Birken, auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, welches mit der Verordnung vom 21.05.1996 unter Schutz gestellt wurde. Hier bedarf es im Weiteren eines separaten Ausnahmeantrags. Es grenzt desweiteren unmittelbar an der 300 m Puffergrenze zum GGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ als auch zum SPA (Europäischen Vogelschutzgebietes) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Da sich das Plangebiet jedoch außerhalb der o.g. Puffergrenze von 300 m befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser o.g. Natura 2000-Gebiete. Es ist daher davon auszugehen, dass keine separate FFH-Vorprüfung durchzuführen ist.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild von dem Ortsteil Bodstedt ist geprägt von einer vorhandenen Siedlungsstruktur, welche durch ihre Eigenart eine dörfliche Charakteristik nachweist. Es ist eine gewisse Anzahl an älteren, teilweise landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden. Freistehende Einfamilienhäuser der vergangenen Jahrzehnte ergänzen die Bebauungsstruktur. Die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen (hier: großflächige Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen) sind als landschafts- und ortsbildprägende Elemente innerhalb der Siedlungsstruktur zu werten und bieten einen Rückblick auf das historisch gewachsene Dorf. Innerhalb des Plangebietes definiert vor allem die vorhandene Grünstruktur in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen das Landschafts- und Ortsbild.

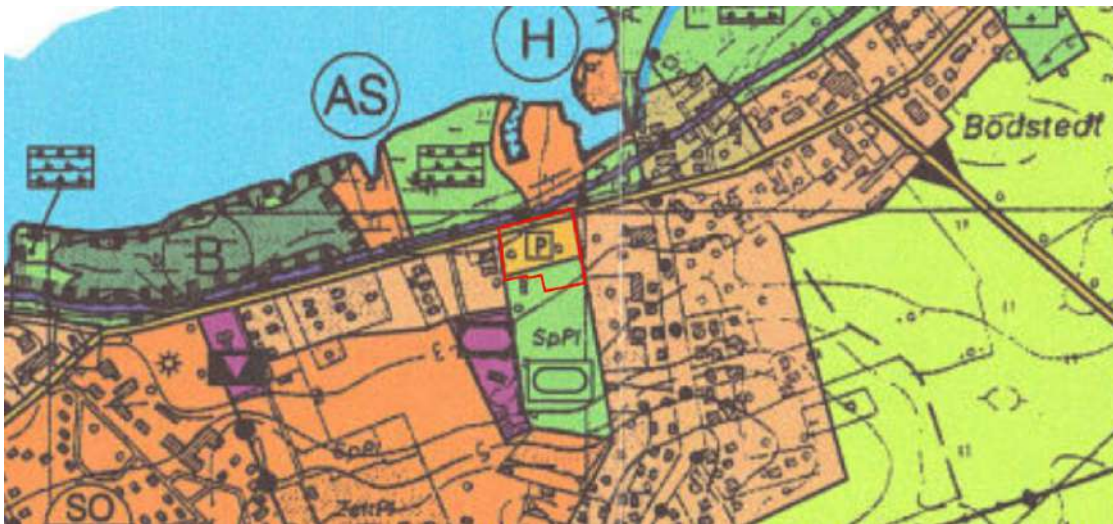
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010. Laut RREP VP zählt die Gemeinde zum Nahbereich des Grundzentrums Barth, das etwa 9,0 km östlich von Fuhlendorf liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten in einer Entfernung von etwa 20 km südwestlich von Fuhlendorf. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Landesstraße L211 gehört zu einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz, begleitet von einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Innerhalb des Bodstedter Boddens sind zwei Häfen im RREP VP dargestellt. Gemäß LEP M – V befindet sich der Ortsteil Bodstedt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Als Gemeinde im Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. (vgl. Punkt 3.1.3 (4) RREP VP). Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Das Vorhaben ergänzt die bereits vorhandenen touristischen Infrastrukturangebote und kann als vermarktungsfähige Attraktion bzw. Sehenswürdigkeit gebunden werden. (vgl. Punkt 3.1.3 (6) RREP VP). Desweiteren soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. (vgl. Punkt 3.1.3 (8) RREP VP). Es ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Zielen der Raumordnung aus den o.g. Gründen vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 06.10.2001) der Gemeinde Fuhlendorf stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf i.V.m. dem Verlauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf. Der Bereich des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der Planung entsprechend zu berichtigen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt hier die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Berichtigung (hier: 8. Änderung) wird die dargestellte Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ sowie der nördliche Bereich der abgebildeten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Urlaubszentrum mit Touristeninformation“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO dargestellt.

4 Planinhalt

4.1 Zulässiges Vorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Urlaubszentrum mit Touristeninformation". Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde, ein nachhaltiges touristisches Angebot zu schaffen und durch saisonverlängernde Maßnahmen den Tourismus zu stärken, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet mit nutzungsspezifischen Bestimmungen im Sinne der Planungskonzeption festgesetzt. Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 bis 10 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Durch die Ausweisung eines in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebietes wäre die o. g. Zielsetzung für das Vorhaben nicht realisierbar.

Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist insbesondere durch bauliche Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb eines Urlaubszentrums mit Touristeninformation erforderlich sind, geprägt, welche sich nur durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern lässt. Der maßgebliche Gebietscharakter des sonstigen Sondergebietes ist als „Urlaubszentrum mit Touristeninformation“ (hier: Zweckbestimmung) festzusetzen.

Im Sinne eines Urlaubszentrum mit Touristeninformation sind in dem sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und freizeitorientierte Zwecke
- die dem Gebiet dienende Informations-, Service-, Verwaltungs-, Schulungs- und Sanitäreinrichtungen
- die dem Gebiet dienende Lager-, Abstell- und Technikräume

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) für Hauptgebäude, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf-, First- und Oberkantenhöhe bestimmt und orientiert sich an der Planungskonzeption i.V.m. der nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens.

4.3.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine Grundfläche (GR) von 1.400 m² festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundfläche orientiert sich an der Planungskonzeption der Gemeinde und gilt ausschließlich für das Hauptgebäude sowie daran angebaute Terrassen innerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzung einer Grundfläche steht grundsätzlich in keiner Abhängigkeit zur Bauflächengröße. Planungsziel ist eine dem Standort und der beabsichtigten Nutzung gerecht werdende bzw. angemessene Bebauung. Standortgerecht ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Einbindung bzw. Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen (hier: Bodstedter Traditionshafen, Kindertagesstätte) im zentralen Siedlungsgefüge. Desweiteren wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl gilt ausschließlich für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Die Festsetzung orientiert sich im Wesentlichen an die erforderlichen Anlagen des Urlaubszentrums mit Touristeninformation, wie z.B. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrrädern mit ihren Zufahrten. Im Rahmen zulässigen GRZ ist auf dem Baugrundstück somit eine 40%-ige Versiegelung (hier: rd. 1.409 m²) möglich. In Verbindung mit der zulässigen Grundfläche von 1.400 m² für das Hauptgebäude beträgt die mögliche Versiegelung somit insgesamt rd. 2.809 m², welches rd. 80% des Baugrundstückes entspricht. Die o.g. Festsetzungen von GR und GRZ orientieren an den Vorgaben des Gesetzgebers, welcher für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO einen Orientierungswert von 0,8 angibt. Zur Einhaltung des genannten Orientierungswertes darf die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Grundfläche (GR) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage (hier: Anzahl der Vollgeschosse sowie der Trauf-, First- und Oberkantenhöhe) orientieren sich an der Planungskonzeption i.V.m. der örtlichen bzw. umliegenden Bebauungsstruktur sowie der angestrebten, gestalterischen Gebäudestruktur, variierend aus unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen. In diesem Zusammenhang sind im nordwestlichen Bereich des Baufensters zwei Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V zulässig. Die Oberkante des Flachdaches darf dabei höchstens 8 m über den bestimmten Bezugspunkt betragen. Im zentralen und südlichen Bereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsverteilung innerhalb des Hauptgebäudes ergeben sich jedoch unterschiedliche Dachformen und damit verbunden unterschiedliche Gebäudehöhen. Der zentrale Bereich ist mit einem Flachdach zu gestalten. Die Oberkante darf dabei höchstens 5,50 m über den definierten Bezugspunkt betragen. Im südlichen Bereich ist ein Satteldach mit einer Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 9 m über den festgesetzten Bezugspunkt bestimmt. Der Bezugspunkt umfasst das durchschnittliche Höhenniveau der vorhandenen topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO mit 2,60 m über DHHN92 bestimmt. DHHN92 ist ein Höhensystem in Deutschland. Entsprechende Höhenangaben sind mit „NHN“ gekennzeichnet. Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie weitere eingehauste technische Anlagen, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 gilt eine Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich Gebäude mit seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Aufgrund der Baufeldgröße ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig. Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen reguliert letztendlich die absolute Gebäudelänge. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet mittels Baugrenzen vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ orientiert sich an der Baukörperstellung gemäß Planungskonzeption unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen, an dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „Damm“), an zu erhaltenden Grünstrukturen (hier: Baum) sowie an dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches. Im Sinne einer konkreten Planungskonzeption ist das Baufenster sehr eng bzw. kleinteilig gefasst. Es entspricht dabei den geplanten Nutzungsmöglichkeiten. Die Baukörperstellung ist unter Berücksichtigung der Planungskonzeption durch die Baufensterausweisung dabei klar vorgegeben.

4.4 Geplante Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Erschließungsstraße im nördlichen Bereich (hier: Straßenabschnitt der Landesstraße L 211 / Straßenname: „Damm“) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird die vorhandene Verkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG–MV ist grundsätzlich eine Genehmigung nach § 10 StrWG–MV einzuholen. Die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik sind einzuhalten.

4.4.2 Ein- und Ausfahrten

Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur aktuell genutzten Parkplatzfläche im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes bleibt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 bestehend und wird planungsrechtlich als Ein- und Ausfahrt zum künftigen Urlauberzentrum festgesetzt.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde Fuhlendorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine entsprechende „Stellplatzsatzung“ vorliegt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im zentralen sowie westlichem Bereich des Plangebietes insgesamt 25 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie 32 Stellplätze für Radfahrer definiert bzw. vorgegeben.

Es ist davon auszugehen, dass damit eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet ist. Grundsätzlich ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen an einem Urlauberzentrum zu entsprechen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Stellplätze sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Um eine Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, sind Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 ausschließlich in witterungsfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

4.5.2 Solarmodule

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 möglich. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten und um die Nachbarschaft vor Blendwirkungen zu schützen, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

4.6 Grünordnung

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planung sieht den Erhalt von 12 Bäumen im zentralen Bereich sowie 1 Baum im östlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes vor. Die zu erhaltenden Bäume lassen sich hierbei in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Die Entwicklung und der Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen können somit befördert werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Unter standortgerecht versteht man, dass die bekannten ökologischen Ansprüche (Licht, Wasser, Nährstoffe etc.) einer Gehölzart mit den am Standort vorherrschenden Eigenschaften möglichst vollständig übereinstimmen. Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) und die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Fuhlendorf und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

4.7.2 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Das Baugrundstück ist bereits über eine vorhandene öffentliche Straße erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Das Baugrundstück unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

4.7.3 Löschwasserversorgung

Um einen hohen Schutzstatus gegenüber den Besuchern und Beschäftigten des Urlaubszentrums zu gewährleisten, ist die Schutzbedürftigkeit des zu betrachtenden sonstigen Sondergebietes entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu sehen. Somit entspricht die Schutzbedürftigkeit des gesamten Plangebietes die eines allgemeinen Wohngebietes. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Gemeinde Fuhlendorf besitzt ein Löschwasserplan (Stand: 24.10.2007) sowie ein Hydrantenbuch.



Auszug aus dem Löschwasserplan der Gemeinde Fuhlendorf

Gemäß Löschwasserplan befindet sich in einer Entfernung von rd. 70m, im Kreuzungsbereich Damm – Grüne Straße, ein Hydrant (Kennzeichnung: 13002), welcher an einer \varnothing 200 Rohrleitung, mit 1,5 bar eine Löschwassermenge von 48 cbm/h gewährleistet. In einer Entfernung von rd. 270m, im Übergangsbereich Dorfstraße – Damm, ist ein weiterer Hydrant (Kennzeichnung: 13001) vorhanden, welcher ebenfalls an einer \varnothing 200 Rohrleitung angeschlossen ist und mit 1,5 bar eine Löschwassermenge von 51 cbm/h gewährleistet. Der o.g. Löschwasserbedarf kann über die Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum gesichert werden. Diese können zur Erstbekämpfung herangezogen werden. Desweiteren ist eine unterirdische Zisterne im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen, welche ebenfalls als Löschwasserentnahmestelle herangezogen werden soll.

Es befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei Ortsfeuerwehren (hier: Freiwillige Feuerwehr) in räumlicher Nähe zum sonstigen Sondergebiet, welche folgende Entfernung bzw. Fahrtzeiten zum Plangebiet haben und über folgende technische Ausstattung verfügen:

Standort	Entfernung	Fahrtzeit Kfz	Technische Ausstattung
FF Fuhlendorf Dorfstraße 116, 18356 Fuhlendorf	rd. 2 km	rd. 3 min	Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF/W) Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Drehleiter DLK
FF Pruchten Zeltplatzstraße 18356 Pruchten	rd. 5 km	rd. 5 min	Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Schlauchtransportanhänger (STA) Stromerzeugeranhänger (SEA)

Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahgelegenen Löschwasserentnahmestellen (s.o.) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr Fuhlendorf sowie Freiwilligen Feuerwehr Pruchten erfüllt werden.

4.7.4 Umgang mit Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt nach § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde Fuhlendorf. Am Standort bestehen Anlagen zur Übernahme des anfallenden häuslichen Schmutz- und Niederschlagswassers. Die Gemeinde Fuhlendorf befindet sich im Satzungsgebiet der „Satzung des Amtes Barth über die Entsorgung des gesammelten Schmutzwassers aus nichtöffentlichen abflusslosen Sammelgruben und des Schmutzwasser-Schlammgemisches aus nichtöffentlichen Grundstückskläranlagen“. Ergänzend hierzu gelten die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzungen der jeweiligen Gemeinden. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Schmutzwasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 führt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer Mehrversiegelung innerhalb des Plangebietes. Das anfallende Niederschlags-/Oberflächenwasser soll durch den Anschluss an eine geplante unterirdische Zisterne im zentralen Bereich des Plangebietes (hier: Stellplatzfläche) sowie an die vorhandenen Regenwasserleitungen entsprechend abgeleitet werden. Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstückes anfallende Wasser aus Niederschlägen teilweise auch vor Ort versickern. Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt dagegen ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Ein entsprechender Nachweis bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dann der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn vorzulegen bzw. zu beantragen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser über die geplante Zisterne, über die vorhandenen Regenwasserleitungen und über die offenen Vegetationsflächen des Baugrundstückes gewährleistet wird. Ggf. bedarf es der Unterstützung durch weitere, technisch bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken, so dass das Oberflächenwasser nicht auf den angrenzenden Straßenraum sowie auf benachbarte Grundstücke gelangt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente sowie Beachtung der Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. der Planungskonzeption. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung
- Solarmodule
- Standort für Müllbehälter

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 rahmengebend getroffen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Bebauung. Ziel ist ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die vorhandene Siedlungsstruktur. In diesem Sinne sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit Sichtmauerwerk in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Braun, Grau zu gestalten. In Teilflächen sind Fassadentafeln als vorgehängte, hinterlüftete Fassade zulässig. Um visuelle Störreize auf die Wahrnehmung vorzubeugen, sind glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen für alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Dachgestaltung orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung des Gebäudes. In diesem Zusammenhang sind Satteldächer von Hauptgebäuden mit grauen Blechen zu gestalten. Flachdächer sind mit entsprechenden Dachmaterialien zu gestalten. Alternativ können Sattel- und Flachdächer begrünt werden.

Solarmodule

Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen soll prinzipiell ermöglicht werden. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten sind Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder eben- gleich zur Dach- und Fassadenfläche. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmo- dule zulässig.

Standort für Müllbehälter

Aus Gründen der Einschränkung der Geruchsbelastung sowie der Ortsbildgestaltung (hier: ansprechendes Straßenraumbild) sind der festgesetzte Müllbehälterstandort ein- zuhause, bzw. durch Verkleidung (hier: Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Da sich das Plangebiet innerhalb des dörflichen Siedlungsgefüges des Ortsteils Bodstedt befindet, hat es keine direkte Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Ortsbild des Plangebiets und seiner Umgebung ist vollständig anthropogen überprägt. Im Plan- gebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Ortsbild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahr- nehmung des Ortsbildes ausüben, zumal die zu erhaltende Baumkulisse ebenfalls eine entsprechende Wirkung entfaltet. Durch die Festsetzungen, u.a. des Maßes der bauli- chen Nutzung sowie der grünordnerischen Bestimmungen, ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben harmonisch in den Ort einfügt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erkennen. Der bestehende Siedlungscha- rakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser

Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung als Parkplatz sowie als Sport- platz bereits anthropogen stark beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass es beim Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellenweiser Entsiegelung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und zu weiteren Bodenversiegelungen kommt. Dennoch wird im Rahmen der Umnutzung einer bereits genutzten Fläche im dörflichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Bodstedt das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berück- sichtigt.

Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes be- kannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Wasser

Das überplante Gebiet befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand außerhalb von Wasserschutzgebieten und wird nicht direkt durch Gewässer tangiert.

5.1.3 Klima, Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

Gemäß Grundsatzbeschluss wurde durch die Prädikatisierung der Gemeinde Fuhlendorf als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahr 2018 die Attraktivität der Gemeinde nochmals unterstrichen und ausgebaut. Mit dem Bau einer Touristikinformation und Freizeitanlage für Spiel – Spaß und Erholung wird das Freizeitangebot für Einheimische und Touristen erhöht. Nicht zuletzt die einsetzende Saisonverlängerung bis zum Herbst und in den Winter hinein macht es erforderlich, dass Freizeit- und Veranstaltungsangebote witterungsunabhängig angeboten werden sollen. Mit dem Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation wird die „Dorfmitte“, zwischen Kita – Sportplatz – Hafen, zusätzlich belebt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung geringfügig zusätzliche Emissionen durch Besucherverkehr erzeugt werden. Dennoch ist anzunehmen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ist auf der Grundlage von Bestandserfassungen und Potenzialanalysen die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Der Begründung liegt ein Artenschutzfachbeitrag des Dipl.-Biol. Frase, Rostock (Stand: 22.02.2023) bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, hinsichtlich der auf europäischer und nationaler Ebene besonders geschützten Arten ermittelt und dargestellt sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG für eine Befreiung von den Verböten gemäß § 67 BNatSchG untersucht, soweit für diese nach § 44 (5) BNatSchG eine Prüfpflicht bestand.

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag (AFB) folgt methodisch den Vorgaben von FROELICH & SPORBECK (2010) unter Einbeziehung der Ausführungen von LBV-SH & AFPE (2016), STMI (2013), EISENBAHN BUNDESAMT (2012), TRAUTNER (2008), LANA (2010) und EU-KOMMISSION (2021). Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verböte führen könnten, wurden für die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel Untersuchungen und Potenzialanalysen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen die Verletzung der Verböte gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahme V1

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Intervallschaltungen

Vermeidungsmaßnahme V2

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfrei-machung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V3

Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022).

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" nicht erforderlich.

Befreiung

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 4.576 m²
Sonstiges Sondergebiet	rd. 3.512 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 1.064 m ²

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

Gemeinde Fuhlendorf, den

.....
(Bürgermeister)