

**Ergänzungssatzung  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fuhlendorf  
„Südlich des Schullandheims“  
Gemeinde Fuhlendorf**

**Begründung**

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH (IPO)

Kontakt Amt Barth: Frau Nicole Piest

Tel.: 038231 37116

Stand: März 2023

## **1. Inhalt**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN                 | 3  |
| 2. GELTUNGSBEREICH                        | 4  |
| 3. ZIEL DER PLANUNG                       | 4  |
| 5. ORTSSTRUKTUR UND BISHERIGE ENTWICKLUNG | 8  |
| 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG              | 15 |
| 7. VER- UND ENTSORGUNG                    | 15 |
| <i>Trinkwasserversorgung</i>              | 15 |
| <i>Schmutzwasserentsorgung</i>            | 16 |
| <i>Regenentwässerung</i>                  | 16 |
| <i>Löschwasser</i>                        | 16 |
| 8. IMMISSIONSSCHUTZ                       | 16 |
| 9. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN                 | 17 |
| 10. FESTSETZUNGEN                         | 17 |

## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5) m.W.v. 12.01.2023

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 76/13 und 76/12.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha.

Das Verfahren wird nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB muss kein Umweltbericht erfolgen. Aufgrund der schützenswerten Umgebung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets wird trotzdem ein Umweltbericht erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Flächenbilanz:

- Ergänzungssatzung                      0,16 ha

## 3. ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fuhlendorf der Gemeinde Fuhlendorf ist die Abrundung des östlichen Randes des Ortsteiles und die damit einhergehende Schaffung von Baurecht in der dortigen Baulücke. Als Ergänzungssatzung wird der Abschluss des Ortsbildes an dieser Stelle einheitlich definiert. Der Ortsteil Fuhlendorf erhält somit eine geschlossene Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich und kann eine weitere sukzessive Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen des LSG durch die anthropogen bedingte Nutzung unterbinden. Durch das einhergehende Baurecht kann mit einem Zuwachs von ein bis zwei Wohneinheiten gerechnet werden.

## 4. BISHERIGE PLANUNGEN

Die Gemeinde Fuhlendorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 in der 2. Änderung.

Im Umfeld des Plangebiets sind in etwa 250 m bzw. 600 m Entfernung nördlich drei Bebauungspläne entstanden. Alle drei haben die Errichtung von Ferienhäusern zum Inhalt. Aus ihnen ergeben sich aufgrund des räumlichen Abstandes und der Entwicklungsziele keine Ableitungen für die vorliegende Ergänzungssatzung.

Am 28.10.2019 erfolgte der Beschluss über die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fuhlendorf „Südlich des Schullandheims“.

Mit Schreiben vom 10.07.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge des Planungsfortschrittes wurde der Geltungsbereich der Satzung verringert. Das Satzungsgebiet umfasst nun nur noch die Fläche, für die eine unmittelbare Prägung durch die umgebende Bebauung zu finden ist. In diesem Zusammenhang wurde die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in eine reine Ergänzungssatzung umgestaltet. In diesem Rahmen fanden eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

### *Regional- und Raumplanung*

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern wird die Gemeinde Fuhlendorf als strukturschwacher ländlicher Raum bewertet. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum sowie einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Belange des Tourismusentwicklungsraums werden berücksichtigt und gestärkt. Dem die Satzung zugrundeliegendem Einfügerahmen gehören auch Ferienhäuser zur Erholung an. Deshalb sind auch diese im Sinne des § 34 BauGB zulässig.

Die Belange des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft werden nicht berührt, da die betreffenden Flächen nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sondern in hohem Maße einer Nutzung als bspw. Hausgärten, Koppeln, Stellplätze, usw. unterliegen.

### *Flächennutzungsplan (FNP)*

Der FNP der Gemeinde Fuhlendorf aus dem Jahr 2001 liegt aktuell in der zweiten Änderung vor. Die Änderungen von 2007 und 2011 hatten Änderungen der Darstellung hin zu Sonderbaufläche für Ferienhäuser zum Inhalt.

Für den Geltungsbereich der hier gegenständlichen Ergänzungssatzung stellt der FNP Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Flächennutzungspläne sind jedoch nicht parzellenscharf und weisen eine Genauigkeit von  $\pm 50$  m auf. Davon ausgehend, dass die angestrebte Satzung eine maximale Breite von 75 m bis 80 m aufweist, kann den Darstellungen entnommen werden, dass sie der angestrebten Planung nur teilweise entgegenstehen.

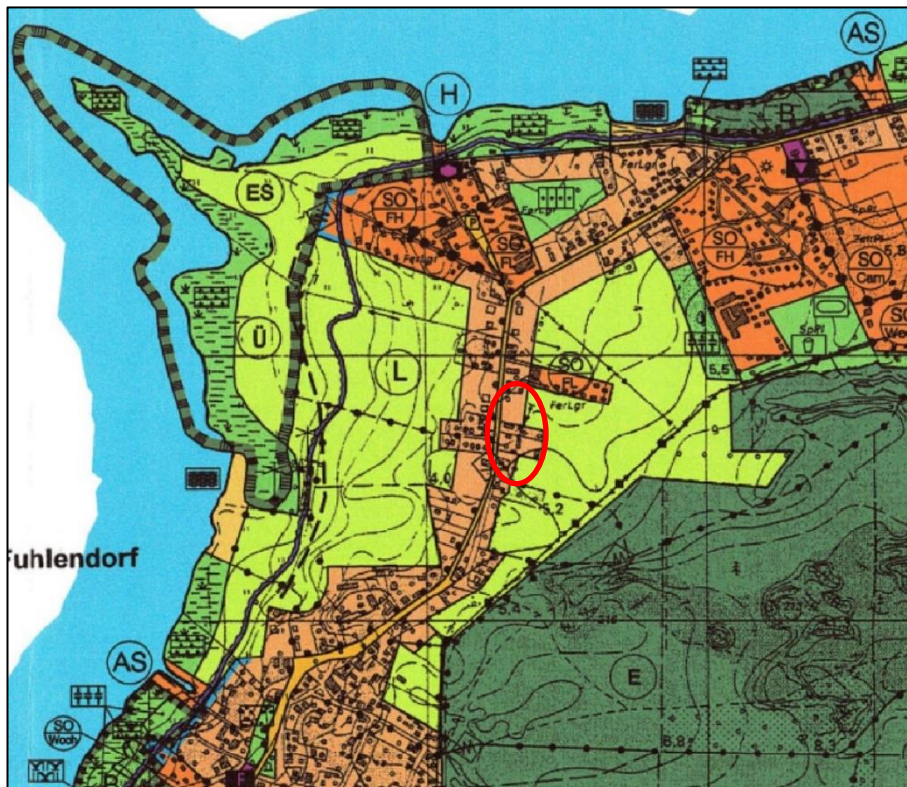


Abbildung 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Fuhlendorf, Plangebiet in rot

### *Landschaftsschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, welches am 21.05.1996 gegründet wurde. Derzeit liegt das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ seit 2004 in der 2. Änderung vor. Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie als Puffergebiete für strenger geschützte Bereiche, wie bspw. einschließende Naturschutzgebiete oder angrenzende Nationalparke.

Wesentliche Merkmale dieses LSG sind die landschaftsprägenden, großräumigen freien und unbebauten Bereiche. Erhalten werden sollen die „...charakteristische und einmalige Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland, ...“ sowie die großen unzersiedelten Landschaftsräumen, ...“. „Neubebauung muß sich deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen.“<sup>1</sup> Diese Maßgaben werden bei der hier vorliegenden Satzung berücksichtigt

Ein Antrag zur Ausgliederung des Plangebietes ist in der Entstehung begriffen. Das Entgegenwirken gegen die bereits eingetretene Zersiedelung ist auch Ziel der vorliegenden Satzung.

<sup>1</sup> Landkreis Nordvorpommern. (1996). Kreisblatt Amtliche Mitteilungen und Informationen des Landkreises Nordvorpommern – Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“, 6 ff.

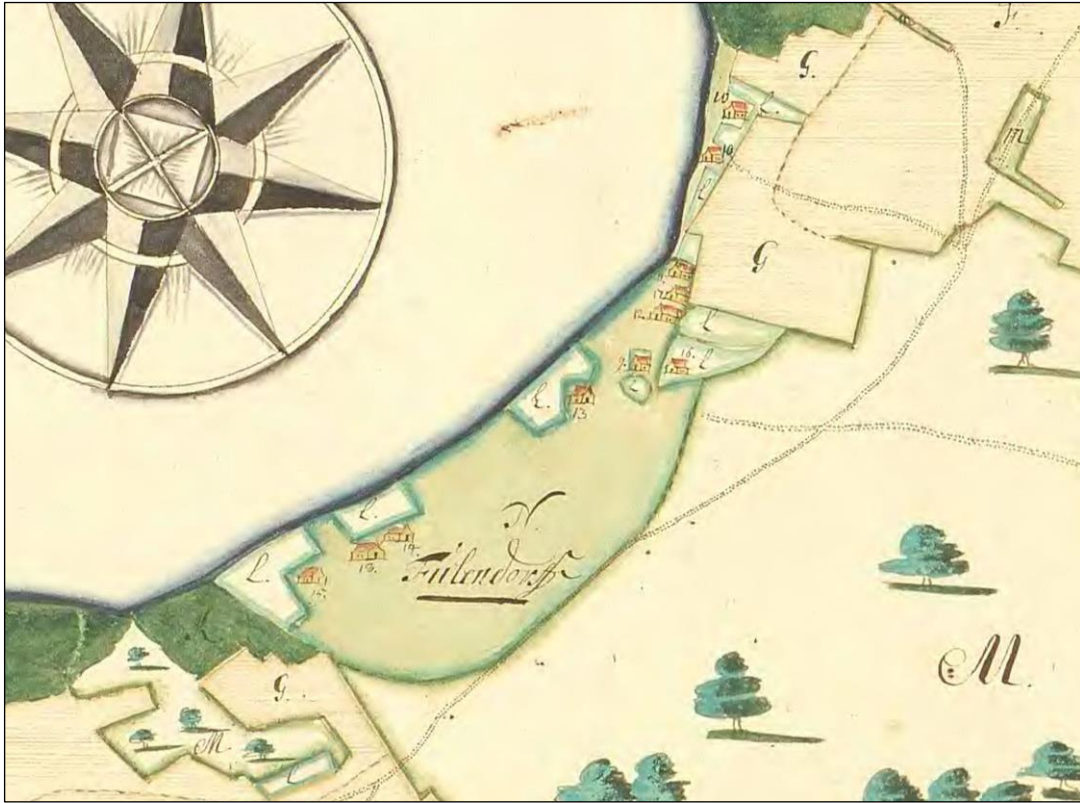






## 5. ORTSSTRUKTUR UND BISHERIGE ENTWICKLUNG

Der Ort Fuhlendorf entspricht einer offenen Siedlungsform ohne zentralen Anger oder Kirchplatz. Der Beginn des Ortes ist als küstennahes Fischerdorf noch auf den Matrikelkarten des ausgehenden 17. Jh. zurück zu verfolgen.



**Abbildung 2 Die Gemarkung Fuhlendorf 1696 Schwedische Matrikelkarte  
„Bodenstede Fulendorff“, Ausschnitt**

Auf den Messtischblättern des ausgehenden 19. Jh. hat sich die Ortslage bereits landseitig ausgedehnt. Der südlich gelegene Teil der Ortslage entwickelte sich offenbar als Ortskern und bildete sich um einen zentralen Platz. An dieser Stelle befindet sich heute eine Grünfläche an der Zufahrtsstraße „Am Brink“. Die weitere Bebauung erfolgte ebenfalls entlang der Küstenlinie und verband die Landesstraße nach Barth mit Fähr- und Schiffbaustellen am Bodden.



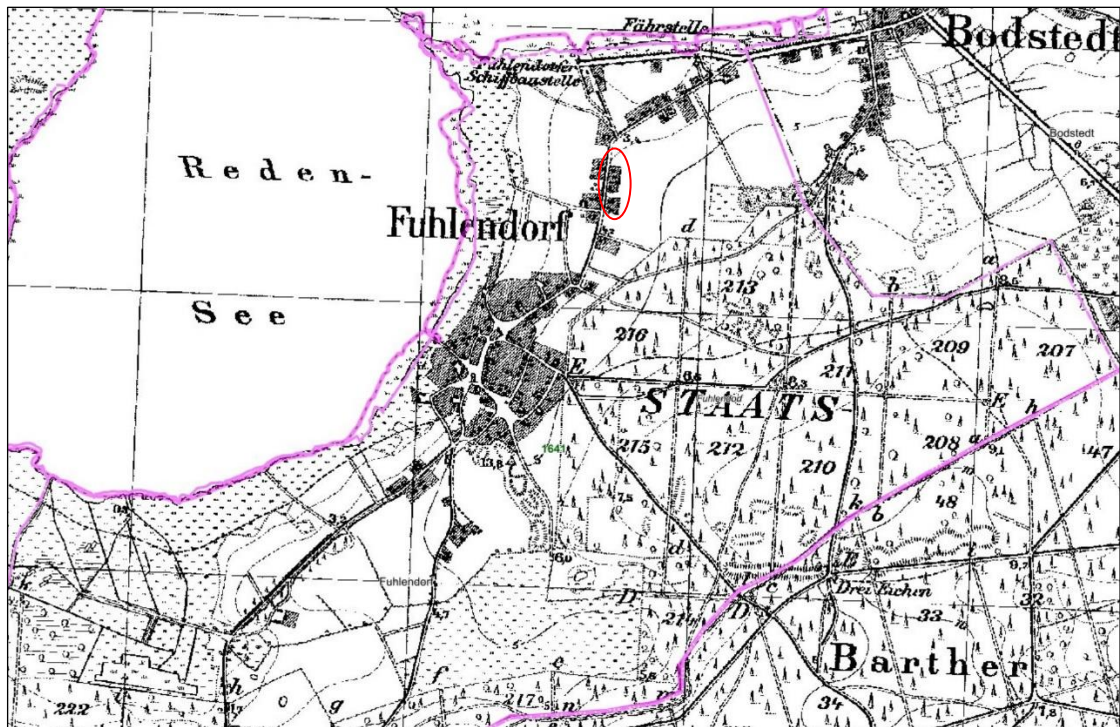


Abbildung 3 Die Gemarkung Fuhlendorf ca. 1900 Messtischblatt, Plangebiet rot

Entlang der Verbindungsstraßen nach Südwesten und Osten entstanden straßenseitige Höfe, die eine Bewirtschaftung der angrenzenden Flure ermöglichte.

In den 1950er Jahren entstanden um Fuhlendorf herum und an der Verbindungsstraße nach Bodstedt eine Vielzahl an Ferienlagern, die teilweise bis in die Gegenwart betrieben werden.



Abbildung 4 Die Gemarkung Fuhlendorf ca. 1953 DOP, Plangebiet rot



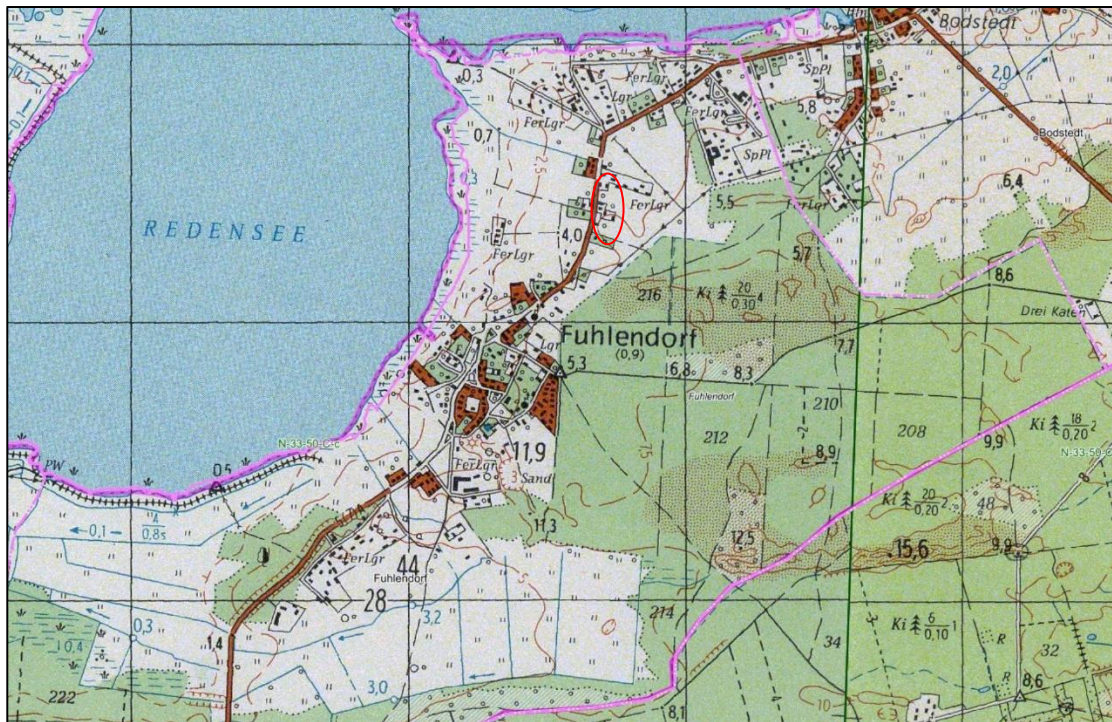


Abbildung 5 Die Gemarkung Fuhlendorf 1988 TK25 AS, Plangebiet rot

Die früheren Ferienlager und gewerblichen Fähr- und Schiffbauflächen wurden vielfach durch Ferienhaus-Siedlungen abgelöst, die sich beidseitig der Landesstraße L 211 erstrecken und zu einem Zusammenwachsen der Ortsteile Fuhlendorf und dem angrenzenden Bodstedt führten. Es entstanden weiterhin zahlreiche Wohnhäuser, die bis zu 80 m abseits der Straßenflucht liegen. In den letzten zwanzig Jahren entstanden ca. 15 städtebauliche Satzungen mit dem Nutzungszweck der Erholung/ Ferien.

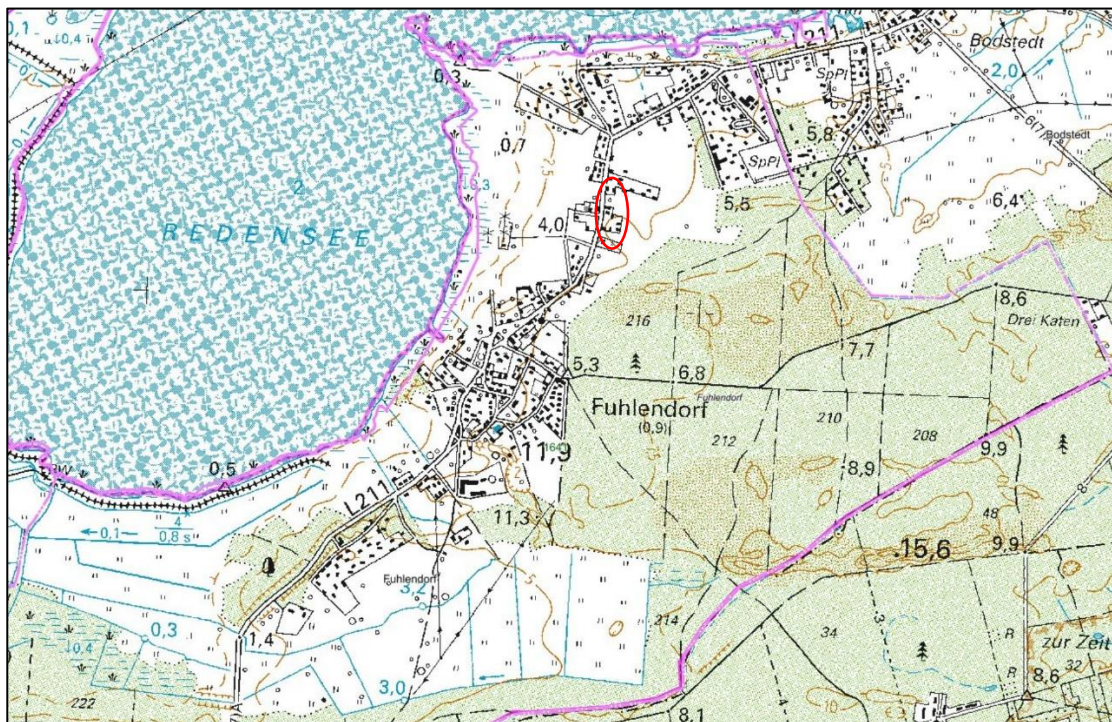


Abbildung 6 Die Gemarkung Fuhlendorf ca. 2000 TK25 N, Plangebiet rot



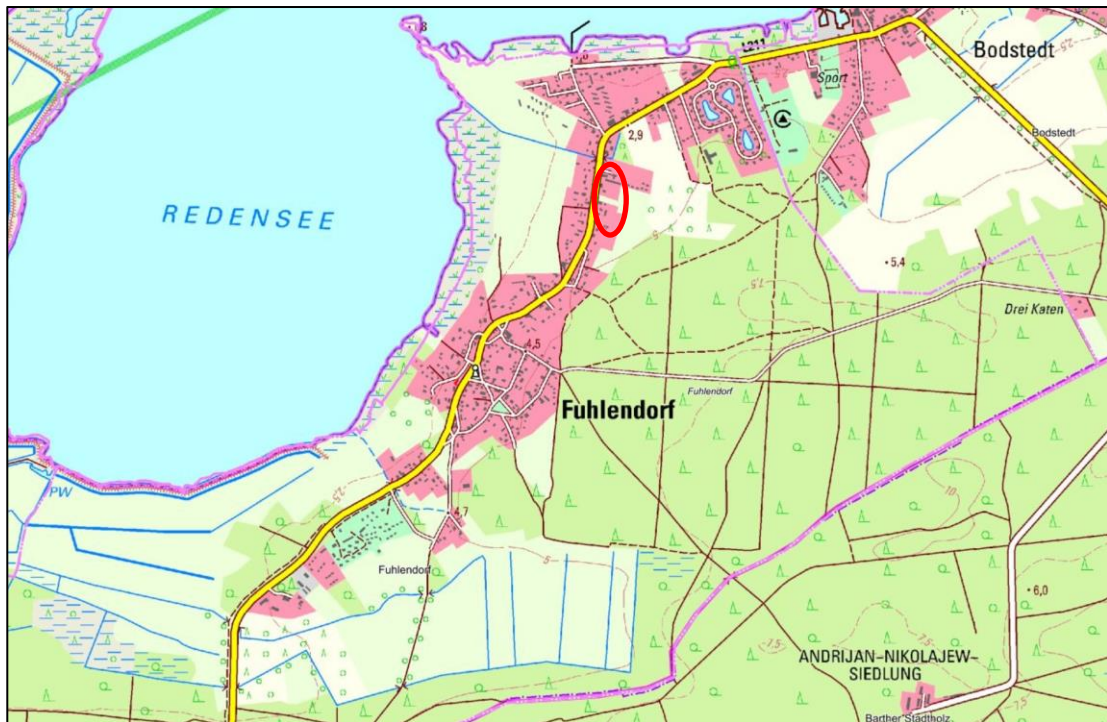


Abbildung 7 Die Gemarkung Fuhlendorf 2020 TK25, Plangebiet rot

Durch die verstärkte Tourismusaktivität wuchs die Siedlungsfläche ohne erkennbare strukturierende Entwicklung. Das Vorhaben orientiert sich dabei an der bisherigen Entwicklungsachse entlang der Landesstraße L 211. Im Gegensatz zu vielen anderen Beispielen im Ortsteil Fuhlendorf wird keine Entwicklung quer zu dieser Achse in den Außenbereich hinein geplant. Die Ausweisung des Innenbereichs findet hier zwischen den Bestandsgebäuden statt und hat einen akzentuierten Abschluss nach außen zum Ziel.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ist dabei in den letzten dreißig Jahren sehr konstant geblieben.

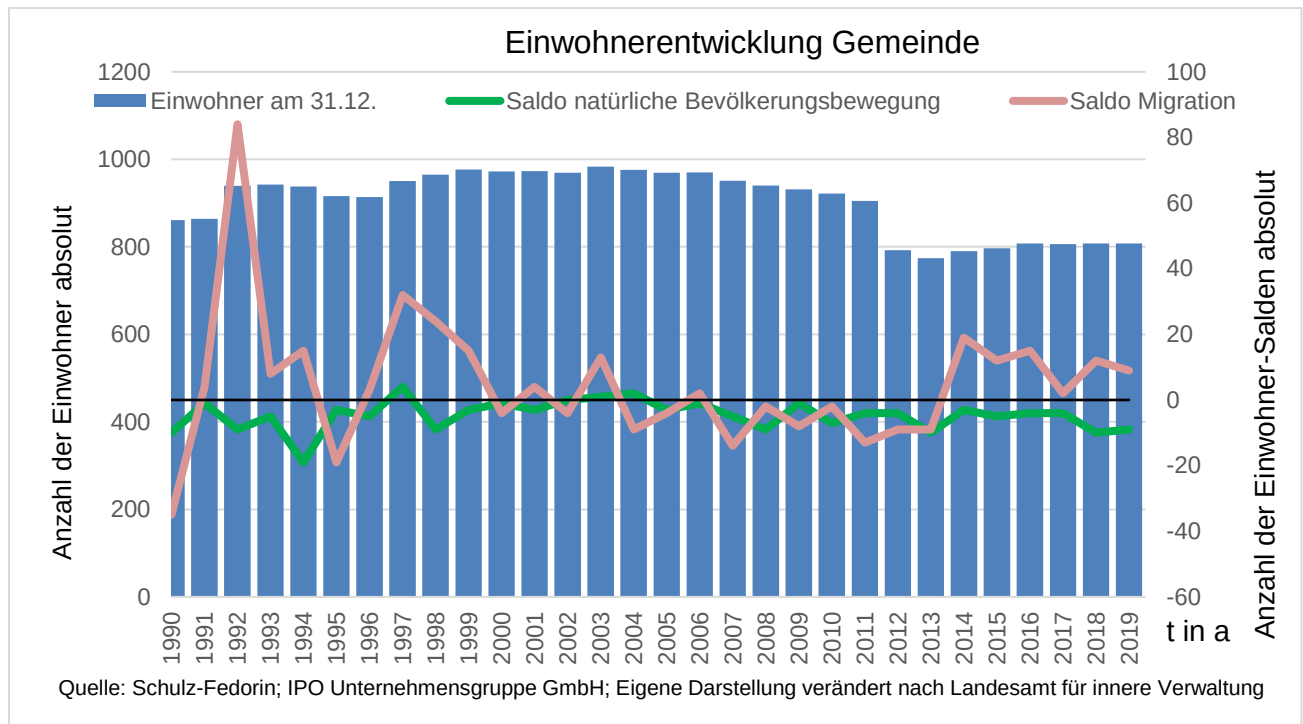


Abbildung 8 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Fuhlendorf<sup>2</sup>

### Innenentwicklung

Zusammenfassend lässt sich beschreiben, wie die Siedlung, ausgehend von ihrem Ursprung an der Küste der Redensee, sich stetig weiter landeinwärts und entlang der Küsten- und Verkehrswege entwickelte. Im Laufe der Zeit wechselten Hafen- und Schiffbauflächen sowie Freiflächen mit Ferienlagern, welche wiederum von Ferienhausgebieten abgelöst wurden. In den letzten dreißig Jahren ist die Einwohnerzahl dabei auf einem stabilen Niveau geblieben. Die natürliche Einwohnerentwicklung ist in dieser Zeit nahezu durchgängig negativ gewesen. Der Wanderungssaldo wies im Mittel positive Werte auf. Für eine so stabile Einwohnerentwicklung müssen also stetig Einwohner nach Fuhlendorf gezogen sein.

Seit Mitte der 1990er Jahre sind ca. 15 städtebauliche Satzungen in Kraft getreten.<sup>3</sup> Der überwiegende Teil hatte Ferienhausgebiete zum Inhalt. Aus diesen Satzungen und vorhandenen Baulücken gem. § 34 BauGB ergeben sich noch etwa 31 freie Wohneinheiten (WE). Von denen befinden sich 12 WE in potentiellen Überflutungsflächen durch Hochwasser. Das Hochwasserrisiko wird sich durch die gravierende Klimakrise in den kommenden Jahren verstärken. Zwei weitere Baulücken sind durch andere Nutzungen bzw. durch Altlasten nur durch einen erheblich erhöhten Aufwand zu erschließen. Acht WE dieser 31

<sup>2</sup> Die Zäsur beginnend mit dem Jahr 2012 ist durch den im Vorjahr durchgeführten bundesweiten Zensus der Einwohner und einer damit einhergehenden Bereinigung des Melderegisters zu erklären.

<sup>3</sup> Die letzte trat 2017 in Kraft. Siehe Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“ Gemeinde Fuhlendorf



freien Stellen sind bereits mit Baurecht ausgestattet.<sup>4</sup> Obwohl anscheinend ein kontinuierlicher Druck auf die Wohnsituation der Gemeinde Fuhlendorf existiert, sind diese Parzellen nicht genutzt worden. Eine mangelnde Verfügbarkeit aus Gründen des Hochwasserrisikos oder privatrechtlicher Natur sind zu vermuten. Verfügbare Flächen für eine geringe Zahl an Wohneinheiten ist notwendig für die Stabilisierung des Gemeindelebens. (siehe Abbildung 8) Dafür spricht auch die Auswertung des Melderegisters der Gemeinde Fuhlendorf.

Die eigenschaftsbildende Kohorte zwischen 16 und 65 Jahren bildet den stärksten Anteil der Einwohner. (Siehe Abbildung 9) Diese Gruppe der Einwohner hat offenbar keine Möglichkeit, sich in Fuhlendorf weiter zu entwickeln. Zumindest führt die mangelnde Verfügbarkeit freier Grundstücke dazu, dass diese Altersgruppen nicht in Fuhlendorf für sich und ihre Familien weitere Vorsorge treffen können. Rein rechnerisch müssten etwa fünf Einwohner pro Jahr nach Fuhlendorf übersiedeln, um eine stabile Entwicklung zu gewährleisten.

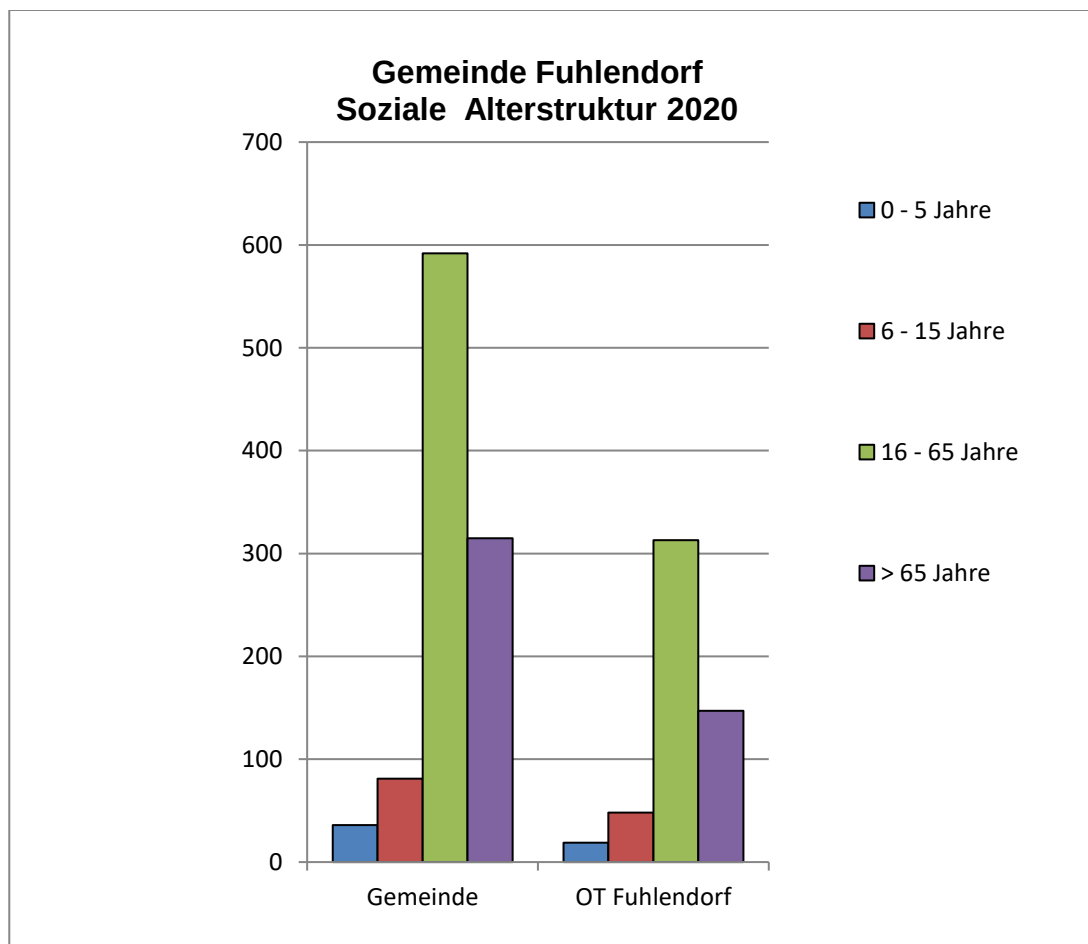


Abbildung 9 Soziale Kohorten Gemeinde Fuhlendorf 2020

<sup>4</sup> Dazu zählen bspw. der komplette Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Straße Zum Roland“ im Ortsteil Michaelsdorf von 2014, welche aber auch vollständig im potentiellen Überflutungsbereich liegt.

## EINFÜGUNGSRAHMEN

Als städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen Vorhaben zulässig sein, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche sowie nach Erschließung der angrenzenden Bereiche einfügen. Dabei gilt, dass je einheitlicher die beachtliche nähere Umgebung ist, desto kleiner kann der jeweilige Einfügingsrahmen gezogen werden.

### *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der baulichen Nutzung ist im Ortsteil Fuhlendorf sehr einheitlich. Nach Art der näheren Umgebung sind im Einfügingsrahmen als Hauptnutzung sowohl Ferien- als auch Wohnhäuser sowie einzelne nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden. Dementsprechend kann der Einfügingsrahmen über die angrenzenden Grundstücke gezogen werden. Im Ergebnis fügen sich im Plangebiet der Ergänzungssatzung „Südlich des Schullandheims“ nach Art der baulichen Nutzung nur Vorhaben gem. § 3 BauNVO ein.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Im Ortsteil Fuhlendorf sind bauliche Anlagen sehr unterschiedlicher Höhen gelegen.<sup>5</sup> Der Einfügingsrahmen soll sich dementsprechend weit zu ziehen und erstreckt sich entlang des Bauzusammenhanges beidseitig der Dorfstraße ca. 100 m nördlich und südlich der einmündenden privaten Zuwegung in die Dorfstraße ergeben. Dabei handelt sich um Gebäude mit Flach- bzw. Krüppelwalmdächern mit Firsthöhen zwischen 3,00 m und ca. 10,00 m. Die Firsthöhen der Wohngebäude auf der östlichen Straßenseite liegen zwischen 6,0 m und 8,5 m. Bei Wohngebäuden auf der westlichen Straßenseite unmittelbar gegenüber des Plangebiets soll es sich entsprechend des Maßes der baulichen Nutzung um Fremdkörper handeln, die nicht weiter berücksichtigt werden. Im Ergebnis fügen sich in die Ergänzungssatzung Gebäude mit Firsthöhen zwischen 5,00 m und 10,00 m und einer Anzahl von ein bis zwei Geschossen ein.

### *Bauweise*

Für die Bauweise soll nur die angrenzende Bebauung als prägend wirken. Die Bauweise der angrenzenden Flächen ist sehr einheitlich als offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern anzusprechen. Demzufolge ist der Einfügingsrahmen mit dieser offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäusern ausgefüllt.

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaute Grundstücksfläche ist stark abhängig von der Grundstücksgröße. Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark im Ortsteil Fuhlendorf und weisen

---

<sup>5</sup> Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf DHHN2016 (NHN, Amsterdamer Pegel) mit einer Genauigkeit von +- 1,00 m

Geometrien einer typischen Streifenflur auf. Die Bebauung im Ortsteil hatte überwiegend keinen Einfluss auf die Grundstücksgrößen. Deshalb besteht eine Vielzahl an Flurstücken mit straßenseitiger Bebauung ohne katasterliche Abgrenzung zur weiteren Flur des Außenbereichs. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht als Merkmal für einen Einfügnungsrahmen herangezogen.

### *Erschließung*

Die Bebauungstiefe für bauliche Anlagen der Hauptnutzung variiert in Größenordnungen zwischen ca. 8,00 m und 55,00 m Entfernung von der Hapterschließungsstraße. Demnach ist der Einfügnungsrahmen weiter zu fassen und lässt auf eine überwiegende Mehrheit an Erschließungswegen zwischen 12,00 m und ca. 40,00 m abstellen. Das Vorhaben der Ergänzungssatzung liegt mit ca. 48,00 m demnach am äußeren Rand der vorhandenen Erschließungswege.

Aufgrund der baulichen Prägung von zwei Seiten ist jedoch nicht von der Auslösung bodenrechtlicher Spannungen durch das Vorhaben auszugehen.

### *Zusammenfassung*

Als Ergebnis der unterschiedlichen Einfügnungsrahmen der hier untersuchten Merkmale ist einer Zulässigkeit folgendermaßen zu charakterisieren:

Zulässig aufgrund einer vorhandenen Prägung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind im Rahmen dieser Ergänzungssatzung bauliche Anlagen gem. § 3 BauNVO. Sie weisen eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und maximal zwei Vollgeschosse auf. Sie sind als offene Bauweise und mit einem maximalen bebauungstiefe von ca. 50,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Landesstraße L 211 zulässig.

## 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Ortsteil Fuhlendorf liegt unmittelbar an der Landstraße L 211 von der Bundesstraße B 105 nach Barth, welche durch die Siedlung verläuft. Die Verkehrserschließung des Plangebiets kann über einen Stichweg, Flurstück 76/12, Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf erfolgen. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Fuhlendorf wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland sichergestellt. Trinkwasserleitungen des Bestandes



befinden sich in der Dorfstraße. Von dort können Anschlüssen an das betreffende Flurstück gelegt werden.

### *Schmutzwasserentsorgung*

In der Gemeinde Fuhlendorf wird Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeführt. Die Schmutzwasserentsorgung zukünftiger Häuser muss jeweils über eine Pumpstation an das bestehende Netz in der Dorfstraße angeschlossen werden.

### *Regenentwässerung*

Es müssen Maßnahmen zur Speicherung und Versickerung auf den jeweiligen Flächen erfolgen.

Nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/ Küste“ Schaubezirk 4 Barth befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich zwischen zwei Poldern. Eine Vorflut in unmittelbarer Umgebung ist somit nicht gegeben, jedoch kann eine Entwässerung indirekt über die Polder gewährleistet werden.

### *Löschwasser*

Die Löschwasserbereitstellung wird über Unterflurhydranten bereitgestellt, die durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland betrieben werden. Die Hydranten befinden sich entlang der L 211. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die vorliegende Ergänzungssatzung wurde kein gesondertes Schallgutachten erstellt. Durch die sehr begrenzte, lockere Bebauung und die Lage in Nähe des Barther Stadtholzes sind weder Immissionen für das Plangebiet noch Emissionen für die Umgebung zu erwarten. Durch perspektivische Art der Nutzung ist nicht von einer Emissionsbelastung durch Staub, Gerüche o.ä. auszugehen. Geschützte Biotop befinden sich nicht im Satzungsgebiet

Im Radius von 200 m um das Satzungsgebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dieses Biotop Nr. NVP06738 „Trockenbiotop im Nordteil von Fuhlendorf“ der Kategorie „Trocken- und Magerrasen“ befindet sich westlich des Geltungsbereiches und ist durch die Landesstraße L 211 und die daran angrenzende Bebauung von jenem Geltungsbereich getrennt. Das Satzungsgebiet nimmt Flächen in Anspruch, die als Trockenrasen angesprochen werden können. Näheres ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

## 9. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Davon unbeeinträchtigt sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 18 NatSchAG M-V mit Stand vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) zu beachten. Die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden unter 10. FESTSETZUNGEN und im Umweltbericht beschrieben.

## 10. FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen getroffen. Diese Festsetzung ist notwendig, um Bauvorhaben bauordnungsrechtlich bestimmbar zu gestalten. Auch für die Kompensationsmaßnahmen werden Festsetzungen getroffen.

Als zeichnerische Festsetzung wird die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ergibt sich in der Notwendigkeit einer Beurteilungsfähigkeit zukünftiger Bebauung. Die Ausprägung der Baugrenze ist die Folge des o.g. Einfügnungsrahmen.

### **„Kompensation**

#### **A 1** Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlendorf“ (VR-049)

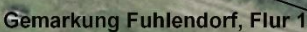
Für die vollständige Kompensation des Eingriffs werden 1.522 m<sup>2</sup> KFÄ berechnet. Zur Kompensation soll ein Ökokonto im Gemeindegebiet genutzt werden. Das Ökokonto befindet sich innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Es befindet sich in der näheren Umgebung des Vorhabengebiets und bildet somit einen funktionellen Ausgleich. Das Ökokonto umfasst 111.962 m<sup>2</sup> KFÄ, von denen aktuell noch 106.894 m<sup>2</sup> KFÄ verfügbar sind.“

Dieses Ökokonto spiegelt genau den schützenswerten Biotoptyp wider, welcher durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Deshalb ist dieses Ökokonto besonders geeignet.

### **„CEF-Maßnahme Zauneidechse**

Als Strukturhabitate ist eine Anlage eines Lesesteinhaufens vorzusehen. In Abhängigkeit vom Baugrund muss eine Auffüllung mit Sand bis in ca. 1 m Tiefe vorzunehmen. Der Lesesteinhaufen muss eine Höhe von ca. 1 m bei einem Durchmesser von 2,5 m aufweisen. Die Steine müssen eine Größe von 20-40 cm aufweisen. Zusätzlich müssen kleinere Bereiche mit Totholz

Diese Maßnahme wurde festgesetzt, da das Plangebiet als potentieller Lebensraum für Zauneidechsen eingestuft wird.



 Geltungsbereich Ergänzungssatzung

Digitale Orthophotos (20 cm) ©GeoBasis-DE/M-V 2023

## „Vermeidungsmaßnahmen

- M:\Projekte\Kromrey\218034\ Texte\SP\Begründung\bg innenbereich Fuhlendorf.docx



Fledermäuse durchzuführen. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Aufhängung von Ersatzkästen/Nisthilfen) mit der UNB abzustimmen.

- Eidechsen

Der gesamte Geltungsbereich stellt ein potentielles Habitat für Zauneidechsen dar. Im Bereich von Zauneidechsenhabitaten sind für die Aktivitätszeit von Zauneidechsen zwischen Anfang März und Ende Oktober außerhalb des Baufeldes Reptilienzäune aufzustellen und das Baufeld vor Baubeginn durch eine ökologische Baubetreuung nach Reptilien abzusuchen. Vorgefundene Individuen sind abzufangen und außerhalb des Baufeldes in entsprechend geeignete Bereiche wieder auszusetzen.“

Die gesetzlichen Regelungen für Bauzeiten und Gartennutzung sind als nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden.

### **„Nachrichtliche Übernahme**

#### **Bauzeitenregelung**

Eine Beseitigung bzw. ein Rückschnitt von Gehölzen muss außerhalb der gesetzlichen Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen. Sollte aus bautechnischen Gründen ein Gehölzschnitt innerhalb der Brutzeit notwendig werden, ist vor dem Schnitt eine Kontrolle der entsprechenden Gehölzbereiche durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Kann eine aktuelle Brut im Gehölz ausgeschlossen werden, kann ein Rückschnitt innerhalb einer Woche erfolgen, ansonsten sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungtiere aufzuschieben. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mitzuteilen.

Höhlenkontrolle: Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und anderen als Brutvogelnistplatz oder Fledermausquartier geeignete Strukturen zu kontrollieren. Diese sind dann auf eine Nutzung zu kontrollieren. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Aufhängung von Ersatzkästen) mit der UNB abzustimmen.

Kontrolle von Gebäudequartieren: Im Falle des Abbruchs von Gebäudestrukturen (z.B. Schuppen, Carports etc.) ist im Vorfeld eine Kontrolle auf Nutzung durch Gebäudebrüter und Fledermäuse durchzuführen. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Aufhängung von Ersatzkästen/Nisthilfen) mit der UNB abzustimmen.

Im Bereich von Zauneidechsenhabitaten sind für die Aktivitätszeit von Zauneidechsen außerhalb des Baufeldes Reptilienzäune aufzustellen und das Baufeld vor Baubeginn durch eine ökologische Baubetreuung nach Reptilien abzusuchen. Vorgefundene Individuen sind abzufangen und

außerhalb des Baufeldes in entsprechend geeigneten Bereichen wieder auszusetzen.

#### Gartennutzung

Die bisherige Flächennutzung für nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen ist beizubehalten. Die unbebauten Bereiche sind nicht durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenaustausch zu verändern.“