Satzung der Gemeinde Fuhlendorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnlandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Stand Juni 2011

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1.000

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiet, welches der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
- FH — Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Ferienhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,25 — Grundflächenzahl, hier: 0,25 (§ 16 (3) Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen f. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Ft. — Funkturm (Deutsche Telekom)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Gf/W 2 — hier: private Grün- und Wasserfläche 2

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- SPE — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzgebot: Bäume
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M 5 — Maßnahmenflächen für ökologischen Ausgleich hier: Maßnahmenfläche 5

Hinweis: Die Maßnahmenflächen M 1 bis M 10 sind aus den Grünordnerischen Festsetzungen ersichtlich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- LPB III — Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm, Nov. 1989/August 1992) mit erforderlichen Schalldämmung von R´w,res = 35 dB für Außenbauteile
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm, Nov. 1989/August 1992) mit erforderlichen Schalldämmung von R´w,res = 40 dB für Außenbauteile
- Umgrenzungen von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Fuhlendorf / Ortsteil Fuhlendorf

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- 1 — Nummerierung der Baufelder
- Von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freizuhaltende Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe
- DÜ — Gebäude im Bestand
- Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
- Flurstücksnummer
- vermarkte Grenzpunkte
- unvermarkte Grenzpunkte
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Nachrichtliche Darstellungen

- Waldabstandslinie

Teil B Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

I. Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
1. Sondergebiete Ferienhäuser
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die nach § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebiete festgesetzt, dass dort Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO) zulässig sind. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht zulässig. Ebenso ist die Anlage von Betriebswohnungen in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser in den Baufeldern 3 bis 7 nicht zulässig.

2. Nutzungseinschränkung im allgemeinen Wohngebiet
Für das nach § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet im Baufeld 1 wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass dort die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zu lässig sind.

3. Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet
Für das nach § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet im Baufeld 2 wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende sonst zulässige Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

in diesem Mischgebiet nicht zulässig sind.
Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind und Einzelhandelsbetriebe dort eine maximale Verkaufsfläche von 70 qm je Betrieb nicht überschreiten dürfen. Bei den Einzelhandelsbetrieben sind nur der Versorgung des Gebiets und der angrenzenden Bereiche der Gemeinde unter Einbeziehung der dortigen Feriengäste dienende Läden zulässig.
Bei der Anlage von Gewerbebetrieben sind nur dem Erholungscharakter des Gesamtgebiets nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
4. Gebäudehöhen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:
Für die Hauptgebäude in den nach § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebieten wird eine maximale First- (Gebäude)höhe von 10,0 m über dem Niveau der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
Für die Hauptgebäude in dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale First- (Gebäude)höhe von 10,0 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße B festgesetzt. Für das nach § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet wird eine maximale First- (Gebäude)höhe von 12,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße A festgesetzt. Ausgenommen von diesen Bauwerkshöhenbegrenzungen sind nur notwendige Schornsteine, Antennen oder Blitzschutzanlagen.

Sonstige städtebauliche Festsetzungen
5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
Für die Gebäude in den Sondergebieten Ferienhäuser wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt, dass dort höchstens 2 Wohnungen als Ferienwohnungen in einem Gebäude errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist es nur zulässig pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Ferienwohnung zu errichten.

6. Stellplätze als Nebenanlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden für die Sondergebiete und das allgemeine Wohngebiet für die Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, dass offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der Baugebiete nur in den Bereichen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gebaut werden dürfen.

7. Sicherung des Waldabstandsstreifens
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teile der Sondergebiete und des Mischgebietes in den Baufeldern 2, 3 und 4, die in den dort dargestellten 30 Meter-Waldfreihalteabstand hineinreichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB festgesetzt, dass es dort nicht zulässig ist, bauliche Nebenanlagen zu errichten. Von diesem Bauverbot ausgenommen sind nur Zäune zur Grundstückseinfriedung, befestigte Wege, Zufahrten, offene Stellplatzanlagen und Wohnterrassen.

8. Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen
Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass die Baugrundstücke nicht an die Landesstraße 211 (Dorfstraße) und nicht an die ersten 25 m der Zufahrt zur Planstraße A verkehrlich angeschlossen werden dürfen.
Für das Mischgebiet im Baufeld 2 wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke ebenfalls nicht an die Landesstraße 211 und nicht an die ersten 25 m der Zufahrt zur Planstraße A verkehrlich angeschlossen werden dürfen. Ausgenommen von diesem Anschlussverbot an die Landesstraße 211 ist ein Abschnitt von 20 m Länge, der sich westlich von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet.
Für das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld 4 wird festgesetzt, dass die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke nur an die Planstraßen A und B erfolgen darf und eine verkehrliche Erschließung über die im Westen befindliche Verkehrsfläche des Kiefernwegs ist nicht zulässig.

9. Schallschutzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
9.1 In dem Teil A - der Planzeichnung - werden die Lärmpegelbereiche III und IV in dem dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet festgesetzt.
In diesem in Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume inBeherbergungs-stätten und ähnliches	Büroräume
	erf. $R'_{w,res}$	erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

An den vollständig von der Dorfstraße (L 211) abgewandten südlichen Seiten der im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäude entfällt die Anforderung an den baulichen Schallschutz.
9.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.
9.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Dorfstraße abgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
9.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund nachgewiesener dauerhaft veränderter Verkehrsbelastungen der L 211 geringere Lärmimmissionen als die einwirken, die im Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ermittelt wurden.
9.5 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 10.1 bis Nr. 10.4 ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bebauungen zu erbringen.

II. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 86 Abs. 3 der LBauO M-V)

1. Dachneigungen der Hauptgebäude
1.1 Dachneigungen in den Sondergebieten
Für die Hauptgebäude auf den Baugrundstücken der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser wird festgesetzt, dass die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Dächer anzulegen sind. Die Dachneigung muss mindestens 40 Grad und höchstens 60 Grad betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer und Dachgauben.
1.2 Dachneigungen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet
Für die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet und für die Hauptgebäude im Mischgebiet wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer und Dachgauben.
1.3 Dachneigungen bei Nebenanlagen
Bei Garagenanlagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) sind die Dächer als Flachdächer oder mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zu errichten. Ausgenommen davon sind nur Garagen oder Carports, die ins Hauptgebäude und dessen Dach baulich integriert sind. Für sonstige Nebenanlagen sind die Festsetzungen zu den Dachneigungen nicht anzuwenden.

2. Traufhöhen
Für die Hauptgebäude in den Sondergebieten Ferienhäuser und im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptdächer maximal 6,00 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche sein darf.

3. Dachmaterialien
Für die Hauptdächer in den Sondergebieten Ferienhäuser wird festgesetzt, dass die Dächer als Rohrdächer (Reetdächer) ausgeführt werden müssen.

4. Fassadengestaltung
Für alle reetgedeckten Häuser im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Außenfassade in weißem bzw. hellfarbigem und gedecktem Putz zu erstellen ist. Einzelne Holzfassadenelemente zur gestalterischen Akzentsetzung sind zulässig, wenn ihr Gesamtanteil nicht mehr als 20 v.H. von der Gesamtaußenfassadenfläche beträgt.

5. Einfriedungen in den Sondergebieten
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von einem Meter über Geländeoberfläche ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Baumpflanzungen
Bei Baumanpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9,0 qm Flächengröße dauerhaft von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen.

1.1 Baumpflanzungen in den Straßenverkehrsflächen (M1)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in der Planstraße A und in der Planstraße B insgesamt 216 Laubbäume der Artenliste 1 in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ in einem Mindestabstand von 6,00 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

1.2 Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet (M3) und im Mischgebiet (M2)
An den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind Laubbäume gemäß der Artenliste 1 mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.3 Baumpflanzungen in den Sondergebieten (M4)
Für die Baugrundstücke in den gemäß § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebieten wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume und auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche über 1.000 qm mindestens 3 Laubbäume gemäß der Artenliste 2 mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ oder heimischer Obstbaumarten in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

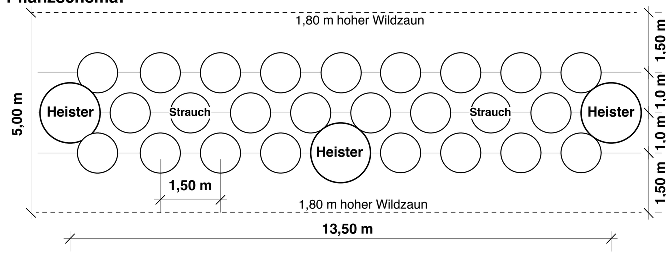
2. Anlegen einer Wiese auf der SPE-Fläche 1 (M 10)
Auf der SPE-Fläche 1 (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Ausgleichsmaßnahme eine Sandmagerrasenwiese durch Aufbringung einer Sandmagerrasensaatmischung und 1 bis 2 maliger jährlicher Mahd mit anschließender Entfernung des Mahdgutes zu entwickeln. Aufwachsende Gehölze sind die übrige Bodenvegetation schonend zu entfernen. Die SPE-Fläche ist gemäß § 9 Nr. 10 BauGB dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten sowie dauerhaft gegenüber der Ferienhausgrundstücke abzugrenzen.
Hinweis:
Als naturnahe Abgrenzung wird empfohlen, diese als standortgerechte Natursteinschüttung bzw. standortgerechte Natursteinmauer unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit für Reptilien wie die Zaun- oder Waldeidechse herzustellen oder liegende Eichenbaumstämme am Rand der SPE-Fläche 1 zu integrieren.

3. Erhalt von Trockenrasengesellschaften in der SPE-Fläche 2 (E1)
Die SPE-Fläche 2 (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die sich am südwestlichen Rand des B-Plan-Geltungsbereiches befindet, ist gemäß § 9 Nr. 20 BauGB dauerhaft von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten sowie dauerhaft gegenüber der Ferienhausgrundstücke abzugrenzen. Zur Entwicklung und zum Schutz der Bodenvegetation ist die Fläche 1 bis 2 mal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Aufwachsende Gehölze sind - die übrige Bodenvegetation schonend - zu entfernen, um ein Zuwachsen der Fläche zu vermeiden.

4. Anpflanzgebote für Hecken auf den SPE-Flächen 3 und 4 (M5 und M6)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf der 1.660 qm in der Planzeichnung als M5 gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen eine Hecke, gemäß nachstehendem Pflanzschema unter Verwendung von mindestens 7 Straucharten und 3 Baumarten der Artenliste 3, zu pflanzen. Gleiches gilt für die 1.950 qm große in der Planzeichnung als M6 gekennzeichnete Fläche.
Als Mindestpflanzqualität sind für Bäume "Heister, verpflanzt, 100-150 cm" und für Sträucher "Sträucher 2 mal verpflanzt, 60-100 cm" zu verwenden.

Für den Zeitraum von mindestens 8 Jahren sind die Heckenpflanzungen durch einen Wildzaun vor Wildverbiss zu schützen. Weiterhin ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Festgesetzt wird eine minimal zweimalige Mahd zur Bekämpfung von Krautaufwuchs.

Pflanzschema:



Hinweis:
Der Begründung zum Bebauungsplan Fuhlendorf Nr. 14 sind konkrete Pflanzpläne zu den Heckenpflanzungen auf den Flächen M5 und M6 mit Angabe der benötigten Gehölzanzahl einzelner Arten beigefügt.

5. Anlage von drei naturnahen Kleingewässern auf den Flächen GF/W1 bis GF/W3 (M7)
Es sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 drei permanente Kleingewässer in den in der Planzeichnung als GF/W1 bis GF/W3 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft naturnah anzulegen.
Hinweise:
In diesem Zusammenhang müssen mindestens folgende Anforderungen erfüllt sein:
- Es ist ein naturnahes Gewässerbett aus beispielsweise Ton, Kalk oder Bentonit anzulegen. Die Verwendung von Kunststofffolien ist nicht zulässig.
- Schaffung von Tief- und Flachwasserzonen
- mindestens 20 % des Ufers jeden Kleingewässers mit flachem Böschungswinkel als Ausstiegsmöglichkeit für Amphibien
- punktuelle Bepflanzung mit einheimischen Pflanzenmaterial, so dass die Gewässervegetation sich durch Sukzession eigenständig entwickeln kann
- mindestens ein 4 m breiter Uferstreifen zur Entwicklung von standortgerechter Ufervegetation
- Ein Nutzfischbesatz ist nicht zulässig.
- Sollte sich ein natürlicher Fischbesatz (ohne anthropogengeschuldeten Besatz) einstellen, ist dieser im Herbst abzufischen.

6. Anlegen von Wiesen in den Sondergebieten (M8)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sind in den Sondergebieten 3 und 5 mindestens 30% der Grundstücksfläche, in den Sondergebieten 4 und 6 mindestens 25 % der Grundstücksfläche sowie im Sondergebiet 7 mindestens 35 % der Grundstücksfläche als zusammenhängende Wiese innerhalb des Grundstückes anzulegen. Auf diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Sandmagerrasensaatmischung aufzubringen, sie sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen. Weiterhin sind diese Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft durch Spanndraht von den anderen Nutzflächen des Grundstückes abzugrenzen.

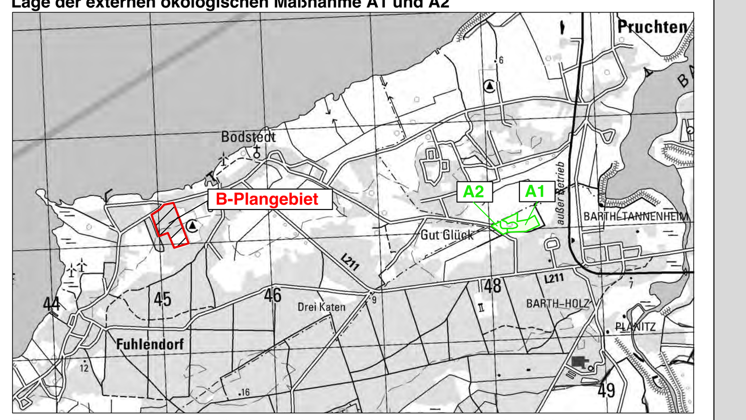
7. Entwicklung von Naturwald (M9)
In der als Wald festgesetzten Fläche ist der im Bestand 2011 vorhandene Kiefernforst im Süden des Flurstückes 63/7 (direkt südlich der SPE-Fläche 1) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu einem Naturwald zu entwickeln. Dazu ist dieser der wirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und der sukzessiven Entwicklung zu überlassen.

8. Dachbegrünung auf Garagen und Carports
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von 1-geschossigen Zwischengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken sind und mit auf diesem Standort überlebensfähigen Pflanzenarten zu bepflanzen sind. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn eine derartige Anlage (z.B. eine Garage) sich in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude befindet und daher mit unter die dort festgesetzte Rohr- (bzw. Reet-) bedachung integriert wird.

9. Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches)
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Herstellung in den außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen auf folgenden Flurstücken folgende Maßnahmen durchzuführen sind:
A1: 13.000 qm Intensivacker des Flurstücks 20/1 der Flur 1, Gemarkung Planitz und 21.000 qm daran anschließende Grünlandfläche des Flurstückes 21/3 Flur 1, Gemarkung Planitz sind zu Naturwald zu entwickeln. Dazu sind auf 20% der Gesamtfläche von 34.000 qm mindestens 10 Gehölzgruppen mit einer Pflanzdichte von 0,5 Pflanzen/qm aus wenigstens 3 heimischen standortgerechten Baum- und 7 heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen und durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Nachfolgend ist die gesamte 34.000 qm große Fläche durch natürliche Sukzession ohne anthropogene Eingriffe zu Naturwald zu entwickeln.

A1: Westlich an den Naturwald anschließend sind auf dem Flurstück 20/1 der Flur 1, Gemarkung Planitz 7.000 qm Intensivacker (rot gekennzeichnete Fläche) zu extensiven Mähwiesen zu entwickeln.
Dazu sind diese Flächen 1 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren.

Lage der externen ökologischen Maßnahme A1 und A2



Die exakte Lage ist dem Maßnahmenplan, der als Anlage 6 dem Umweltbericht beigefügt ist, zu entnehmen.

Artenliste 1:
Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“
Betula pendula (Hängebirke)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Quercus robur (Stieleiche)

Artenliste 2:
Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“
Acer campestre (Feldahorn) — Malus sylvestris (Wildapfel)
Betula pendula (Hängebirke) — Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Quercus robur (Stieleiche)
Malus pyraster (Wildbirne)

Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“
Heimische Obstbaumarten

Artenliste 3:
Bäume als Heister, Mindestpflanzqualität „Heister, verpflanzt, 100-150 cm“
Acer Campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sträucher, Mindestpflanzqualität „Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60-100 cm“
Corylus avellana (Hasel) — Rosa cannina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) — Rubus fructicosus (Echte Brombeere)
Cornus sauguinea (Roter Hartriegel) — Salix caprea (Salweide)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) — Sambucus nigra (Holunder)
Prunus spinosa (Schlehe)

Hinweise

Zusätzliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

V1 Baumfällung
Baumrodungen und Gehölzentfernungen sind ausschließlich im Herbst bzw. Winter (30.09. bis 28.02.) außerhalb der Brutzeit von Höhlenbrütern und der Anwesenheit von Fledermausarten vorzunehmen.

V2 Gebäudeabbruch
Gebäudeabbrüche sind ausschließlich im Winter durchzuführen (01.12. bis 28.02.) vorzunehmen, so dass Individuenverluste von Gebäudebrütern vermieden werden können.

V3 Absperrung der SPE-Flächen 1 und 2 während der Bauphase
Absperren der als Lebensraum für die Zauneidechse geeigneten Biotopflächen (SPE2/SPE1) zur Verhinderung von Individuenverlusten beim Einwandern in die Baubereiche, v.a. während des Wegebaus und der Fundamentbauarbeiten. Sollten diese Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase (April bis September) der Art erfolgen, so ist die Maßnahme nicht notwendig.

A1 Fledermauskästen
Aufhängen von 15 Fledermauskästen für gebäude- und baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichem Umfeld (12 Stk. unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier, da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind / mindestens 3 Stk. mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion).
Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 5 - 7 Stück in größeren Baumgruppen, am Waldrand, im Garten oder am Haus angebracht werden. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können; es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

A2 Nisthöhlen
Aufhängen von 20 Nistkästen für Höhlenbrüter zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Umfeld an Bäumen in mindestens 2 m Höhe. Es sollen entsprechend der Ansprüche der Vogelarten unterschiedliche Nisthöhlen/-kästen Verwendung finden.
- 15 Nisthöhlen (Schwengler Typ 1 B oder vergleichbar) für u.a. Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Grau- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling
- 2 Halbhöhlen (Schwengler Typ 2 H oder vergleichbar) für u.a. Bachstelze, Grauschnäpper und Zaunkönig
- 1 Starenhöhle (Schwengler Typ 3 S oder vergleichbar)
- 1 Eulenhöhle (Schwengler Typ Eulenhöhle Nr. 5 oder vergleichbar) für Waldkauz im aus der Nutzung zu nehmenden Waldstück (Maßnahmenfläche M 9) in 4 bis 6 m Höhe aufzuhängen.
- 1 Baumläuferhöhle (Schwengler Typ 2 BN oder vergleichbar)

A3 Rauch- und Mehlschwalbennisthilfen
Aufhängen von 10 Nisthilfen für Schwalben zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Umfeld. Rauchschwalbennester können z. B. unter Carports, in offenen Garagen und Lagerhallen, unter Schleppdächern, in Laubengängen sowie in Haus- und Toreinfahrten vorgesehen werden. Die Nester sollten einzeln und mit 8-10 cm Abstand zur Decke angebracht werden. Für die Mehlschwalben können an Außenwänden unter Dachvorsprüngen von Gebäuden künstliche Mehlschwalbennester mit Kotbrettern zur Verhinderung von Verschmutzungen angebracht werden.
- 4 Mehlschwalbennester (Schwengler Typ 9A oder vergleichbar)
- 6 Rauchschwalbennester (Schwengler Typ 10 oder vergleichbar)

Alternativ kann ein sogenanntes „Schwalbenhaus“ innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld aufgestellt werden. Der Dachraum des Schwalbenhauses kann ggf. in der Form ausgestaltet werden, dass dieser als Sommerquartier für Fledermäuse nutzbar ist.

Satzung der Gemeinde Fuhlendorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und aufgrund der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.2011 die Satzung für den Bebauungsplan Fuhlendorf Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland" gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur 2. Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 23.03.2010 beteiligt worden.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

3. Am 07.12.2009 hat die Gemeindevertretung aufgrund des vorgelegten Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 und des Vorentwurfes des städtebaulichen Funktionsplanes (Stand September 2009) beschlossen, die frühzeitige Beteiligung in Verbindung mit dem schriftlichen Scopingverfahren zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes durchzuführen.
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 12.04.2010 bis zum 14.05.2010 im Bauamt des Amtes Barth. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.03.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

4. Mit Schreiben vom 23.03.2010, vom 25.10.2010 und vom 04.05.2011 wurden die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

5. Am 27.09.2010 hat die Gemeindevertretung die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den dort vorgelegten Entwurf (Stand August 2010) beschlossen sowie den Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt. Es wurde beschlossen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, hiermit die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung sowie des Umweltberichtes für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Fuhlendorf Nr. 14 (Stand August 2010) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Entwurf der Begründung nebst dem Entwurf des Umweltberichtes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.11.2010 bis zum 23.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Räumen des Amtes Barth, Teergang 2, 18356 Barth, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der öffentlichen Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.10.2010 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 09.10.2011 und am 24.04.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4040 bzw. 1:3000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können abgeleitet werden.

Stralsund, den 24.04.2012 .... - Unterschrift -
Landkreis 16 Vorpommern-Rügen
Siegel

8. Am 10.10.2011 erfolgte in der Gemeindevertretung die Beratung und Beschlussfassung der nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 14.10.2011 mitgeteilt worden.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

9. Am 10.10.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), von der Gemeindevertretung Fuhlendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2011 gebilligt.

Fuhlendorf, den 24.10.2011 .... Bürgermeister
Siegel

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Fuhlendorf, den 02.04.2012 .... Bürgermeister
Siegel

11. Am 30.05.12 sind der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei welcher der Plan mit Begründung und Umweltbericht, sowie der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.06.12 in Kraft getreten.

Fuhlendorf, den 26.06.2012 .... Bürgermeister
Siegel

Kopie, die mit dem Original übereinstimmt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

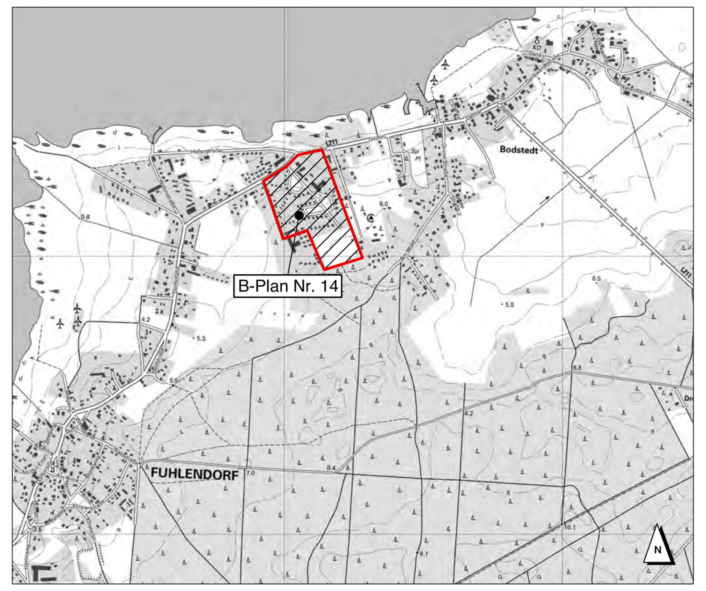
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).



Bereitstellung der Geodaten durch das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Topografische Karte (1:10.000 im Original)

Gemeinde Fuhlendorf, Gemarkung Fuhlendorf
Amt Barth, Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 14
"Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss

Die Satzung ist am 16.06.2012 in Kraft getreten.

Projekt Nr.:	F 479
Maßstab:	1 : 1.000
Stand:	Juni 2011
Bearb.:	Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
	Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz
	18.04.2012

Gemeinde Fuhlendorf (Amt Barth) • Teergang 2 • 18356 Barth

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b, 22765 Hamburg — Tel.: 040-298 120 99 -0, Fax: 040-298 120 99 -40 — Web: www.plankontor-stadt-und-land.de, Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin — Tel.: 03391-458180, Fax: 03391-458188 — Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de