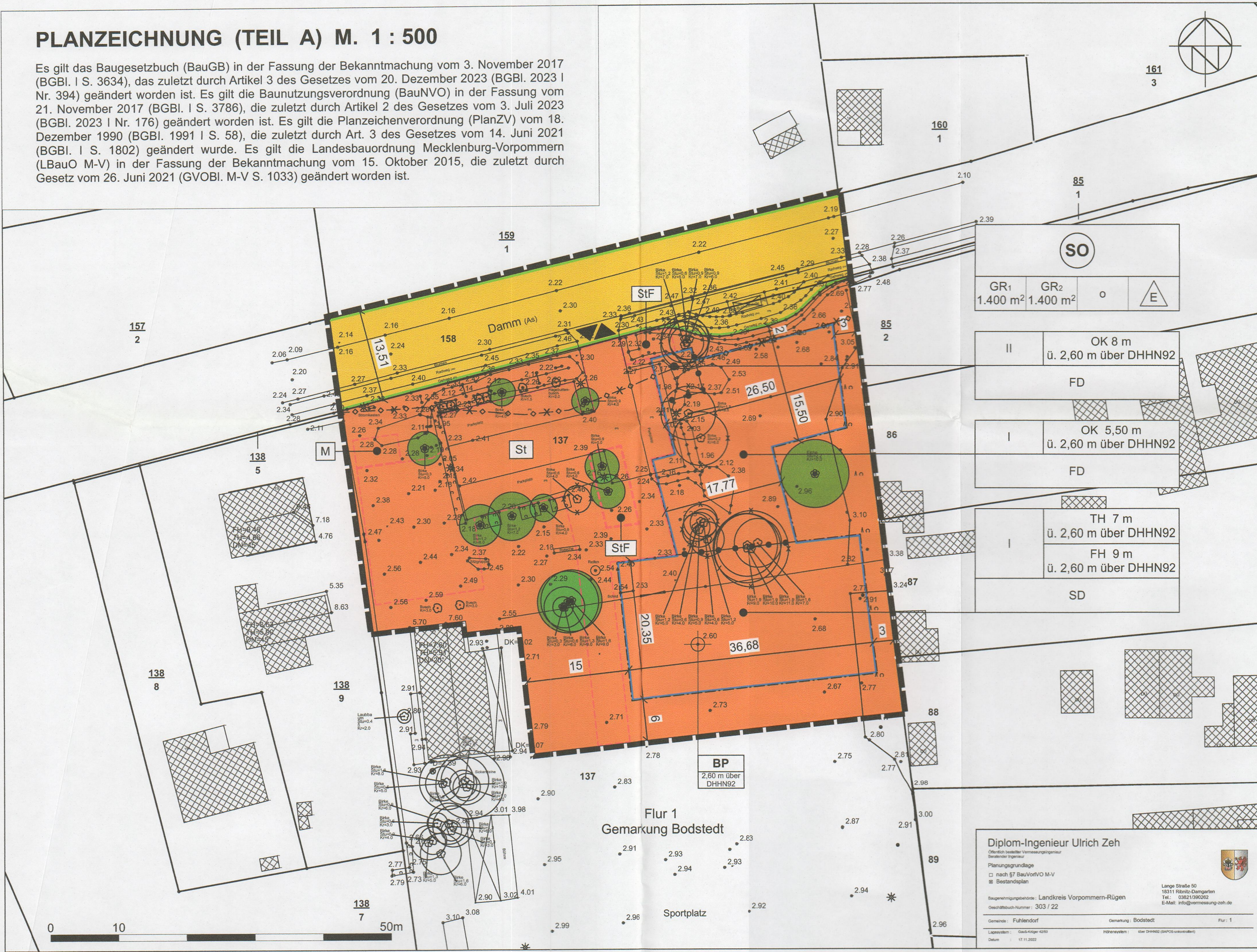


SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "URLAUBERZENTRUM MIT TOURISTENINFORMATION"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.



ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Urlauberzentrum mit Touristeninformation-“ § 11 BauNVO

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

GR ₁ 1.400 m ²	Grundfläche für Hauptanlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR ₂ 1.400 m ²	Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH 7 m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH 9 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OK 8 m	Oberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

BP Bezugspunktbestimmung für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (hier: 2,60 m über DHHN92) § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
▲	Ein- und Ausfahrten	

5. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St	Stellplätze für Kfz	Stf	Stellplätze für Fahrräder
M	Müllbehälterstandort		

6. Hauptversorgungs- Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— vorhandene unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland - (künftig verlegt)

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

●	Bäume zu erhalten
---	-------------------

8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

SD	Satteldach	FD	Flachdach
----	------------	----	-----------

9. Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen), und Abgrenzung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (hier: Dachgestaltung)

10. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenzen
137	Flurstücksnummer
3	Maßangabe in Meter
⊙	Bestandsbaum, künftig fortfallend
■	Bestandsgebäude

TEXT TEIL B

I. Textliche Festsetzungen

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

Das sonstige Sondergebiet „Urlauberzentrum mit Touristeninformation“ dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Urlauberzentrums mit Touristeninformation erforderlich sind.

In dem sonstigen Sondergebiet sind 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

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

2.1 Grundflächen

Die zulässige Grundfläche GR₁ von 1.400 m² gilt nur für Hauptanlagen. Die zulässige Grundfläche GR₂ von 1.400 m² gilt nur für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.2 Überschreitung von der zulässigen Grundfläche

Die zulässigen Grundflächen GR₁ sowie GR₂ dürfen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: First- und Traufhöhe, Oberkante) wird mit 2,60 m über DHHN92 bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.2 Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (hier: Trauf- und Firsthöhe, Oberkante) bis höchstens 1,50 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenelemente

Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Solarmodule

Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

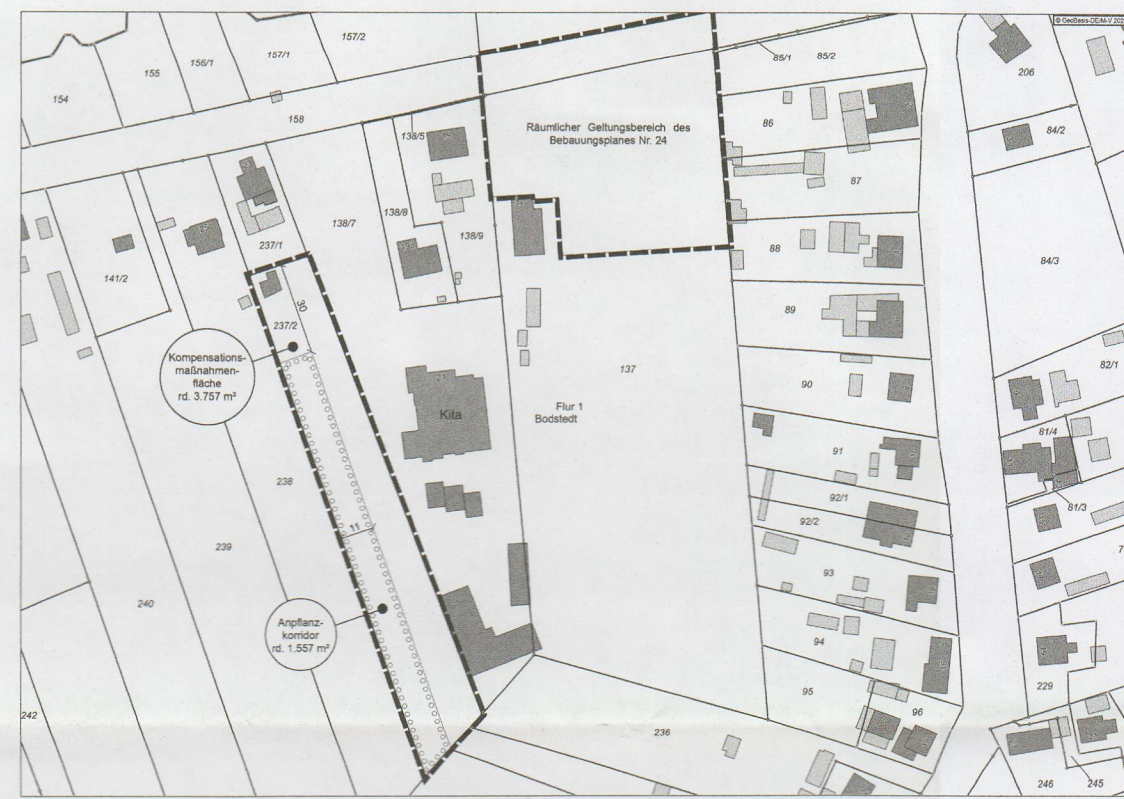
Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Fläche und Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Anpflanzung von 15 Bäumen innerhalb des Anpflanzkorridors auf dem Flurstück 237/2, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt (Kompensationsmaßnahmenfläche). Die anzupflanzenden Bäume (standortgerecht, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm - 18 cm) sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

Die Position der Kompensationsmaßnahmenfläche sowie der Anpflanzkorridor innerhalb des Flurstücks sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Fassadengestaltung

Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit Sichtmauerwerk in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Braun, Grau zu gestalten. In Teillflächen sind Fassadentafeln als vorgehängte, hinterlüftete Fassade zulässig. Glänzende oder greifarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Satteldächer von Hauptgebäuden sind mit grauen Blechen zu gestalten. Alternativ können Satteldächer begrünt werden.

2.2 Flachdächer sind mit entsprechenden Dachmaterialien zu gestalten. Alternativ können Flachdächer begrünt werden.

3. Solarmodule

3.1 Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebeneckig zur Dach- und Fassadenfläche.

3.2 Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.

4. Standort für Müllbehälter

Der Müllbehälterstandort ist durch Einhausung / Verkleidung (Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.

III. Hinweise

1. Begriffsdefinition

1.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.3 Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.4 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine gleiche Höhe von mindestens 2,30 m haben.

1.5 DHHN 92 i.V.m. Normalhöhennull - NHN

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.

2. Lärmschutzmaßnahmen

Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu berücksichtigen und vorzunehmen:

2.1 Urlauberzentrums mit Touristeninformation

Die Nutzung des Urlauberzentrums mit Touristeninformation ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich.

2.2 Stellplatzanlage

2.2.1 Die Nutzung der Stellplatzanlage ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Fahrbewegungen auf der Stellplatzanlage nach 22.00 Uhr sind nicht zulässig.

2.2.2 Die Zufahrtswege zu den Stellplätzen sind als geschlossene Pflastersteindecke mit Minifase zu gestalten.

2. Bodendenkmalpflege

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 sind 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.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

3.1 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

3.2 Vermeidungsmaßnahme V2 - Eingriffsfristen bei Baufeldfreimachung und Bauarbeiten

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begunnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung 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.

3.3 Vermeidungsmaßnahme V3 - Fenster- und Türverglasung

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).

4. Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhleendorf hat am **24.10.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang vom **05.04.2023** bis einschließlich **20.04.2023** erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **28.04.2023** bis einschließlich **30.05.2023** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Aushang vom **05.04.2023** bis einschließlich **20.04.2023** bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-barth.de ins Internet gestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **14.04.2023** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhleendorf hat am **31.07.2023** den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

6. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **25.08.2023** bis einschließlich **11.09.2023** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Aushang vom **09.08.2023** bis einschließlich **24.08.2023** bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-barth.de ins Internet gestellt. Es wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zum geänderten und ergänzten Teil abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung und die der Behördenbeteiligung auf zwei Wochen verkürzt werden sowie die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **21.08.2023** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 am **21.05.2024** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung „auf Verlangen“ erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den **27.05.2024**

Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Herr Dipl.-Ing. Ulrich Zeh

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **29.04.2024** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **29.04.2024** als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Fuhleendorf, den **30.04.2024**

Siegel (Bürgermeister)

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

Fuhleendorf, den **30.04.2024**

Siegel (Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind ortsüblich durch Aushang vom **15.05.2024** bis einschließlich **31.05.2024** 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **01.06.2024** in Kraft getreten.

Fuhleendorf, den **04.06.2024**

Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Fuhleendorf vom **29.04.2024** folgende Satzung über den 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“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF

ÜBER DEN

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“

ARCHITEKTUR • STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

FEBRUAR 2024

Bearbeitet : A. Grundmann Gezeichnet : A. Grundmann Projekt-Nr. 2366