Bebauungsplan Nr. 23
„ALKA_Ferienpark Fuhlendorf“
in der Gemeinde Fuhlendorf
Amt Barth

PLANBEGRÜNDUNG

Stand: 10/2026



HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE

INHALT

1. EINFÜHRUNG ... 3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ... 3
1.2 Beschreibung des Bestandes ... 3
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 3
2. AUSGANGSSITUATION ... 4
2.1 Lage im Raum ... 4
2.2 Ortsräumliche Einbindung ... 5
2.3 Bestandsbebauung und Nutzung ... 6
2.4 Verkehrserschließung ... 6
2.5 Ver- und Entsorgung ... 8
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt ... 10
2.7 Nachhaltigkeit ... 11
2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 11
2.9 Kampfmittel ... 11
3. PLANUNGSBINDUNGEN ... 13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 13
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 13
3.3 Flächennutzungsplanung ... 15
3.4 Immissionsschutz ... 16
4. PLANUNGSKONZEPT ... 17
4.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 17
4.2 Städtebauliche Grunddaten ... 18
5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung) ... 19
5.1 Nutzung der Grundstücke ... 19
5.2 Bauweise ... 20
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ... 20
5.5 Grünflächen ... 20
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 21
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen ... 21
6.3 Verkehr ... 21
6.4 Ver- und Entsorgung ... 21
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt ... 22
6.6 Kosten und Finanzierung ... 22
7. VERFAHREN ... 23
8. RECHTSGRUNDLAGEN ... 24

Anlagen: 1. Umweltbericht nn
2. Artenschutzfachbeitrag nn

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Fuhlendorf.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 20.092 qm und grenzt im Süden an eine Fläche für Landwirtschaft und eine Fläche für Wald.
Im Nordwesten wird das Gebiet von der Dorfstraße (L211) begrenzt und gegenüber der Straße befindet sich ein Waldgebiet.
Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 erfasst:

Gemarkung Fuhlendorf, Flur 1, Flurstücke 179/3, 179/8 und 179/17.

1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Landesstraße „Dorfstraße“ L211. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen Landwirtschaftsbetrieb (Schäfereibetrieb) an und im Nordosten an ein großflächiges Sondergebiet, welches im Zuge von mehreren Anlagen für Ferienhäuser bestimmt ist. Das Plangebiet selbst ist eine alte „Bungalowanlage“ aus DDR-Zeiten, die sich in einem abgängigen Zustand befindet. Die Fläche beinhaltet ungenutzte und zum Teil baufällige Bestandsgebäude, welche weder architektonisch noch städtebaulich erhaltenswert sind. Das ungenutzte und zum Teil unbebaute Gelände bietet ein Potenzial für die Entwicklung des Ortes in Bezug auf den Zuwachs an Unterkünften, die der Erholung dienen.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in diesem Fall erforderlich, weil das bestehende Baurecht die Zulassung des beabsichtigten Projektes in dieser Form nicht ermöglicht. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf stellt den Bereich des beabsichtigten Plangebietes zwar überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser dar, er begründet jedoch alleine keine baurechtliche Grundlage. Das Gebiet muss derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewertet werden, der im Grundsatz von Bebauung freigehalten werden soll. Außerdem verfügt die Fläche über eine Größe, die zur Sicherung einer gewissen städtebaulichen Ordnung einer passenden Rechtsgrundlage bedarf. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die ALKA Grundstücks GmbH & Co.20.KG beabsichtigt am Standort ein Ferienhausgelände zu errichten. Das Gelände bietet sehr gute Voraussetzungen zur Ausweitung und Intensivierung des örtlichen touristischen Dienstleistungsangebotes. Insbesondere, weil zu DDR-Zeiten das Gelände bereits als Gebiet der Erholung genutzt wurde. Die Planung orientiert sich somit an den Leitlinien der Gemeinde Fuhlendorf, die das Gebiet im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Erholungszwecke ausweist.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage im Raum

Fuhlendorf liegt im Westen des Landkreises Vorpommern-Rügen, etwa 20 Kilometer westlich von Stralsund. Die Gemeinde gehört zum Amt Barth, das sich im südlich der Halbinsel Darß am Bodstedter Bodden erstreckt. Fuhlendorf befindet sich in einer ländlich geprägten Umgebung, umgeben von Feldern, Wäldern und Gewässern. Der Ort ist gut über die L211 von Stralsund aus erreichbar und liegt in der Nähe des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, was die Region zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende macht. Die Nähe zur Ostsee und zu den umliegenden Naturschutzgebieten fördert die touristische Entwicklung der Gemeinde.
Die Region ist eher flach bis leicht hügelig. Weite Felder und Wiesen prägen die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Fuhlendorf hatte mit Stand vom 31.12.2023 814 Einwohner und umfasst eine Fläche von 17,18 km^2.

Der untenstehende Lageplan verdeutlicht die Lage im Raum und zeigt eine Markierung des Planungsstandortes (Kreissymbol):

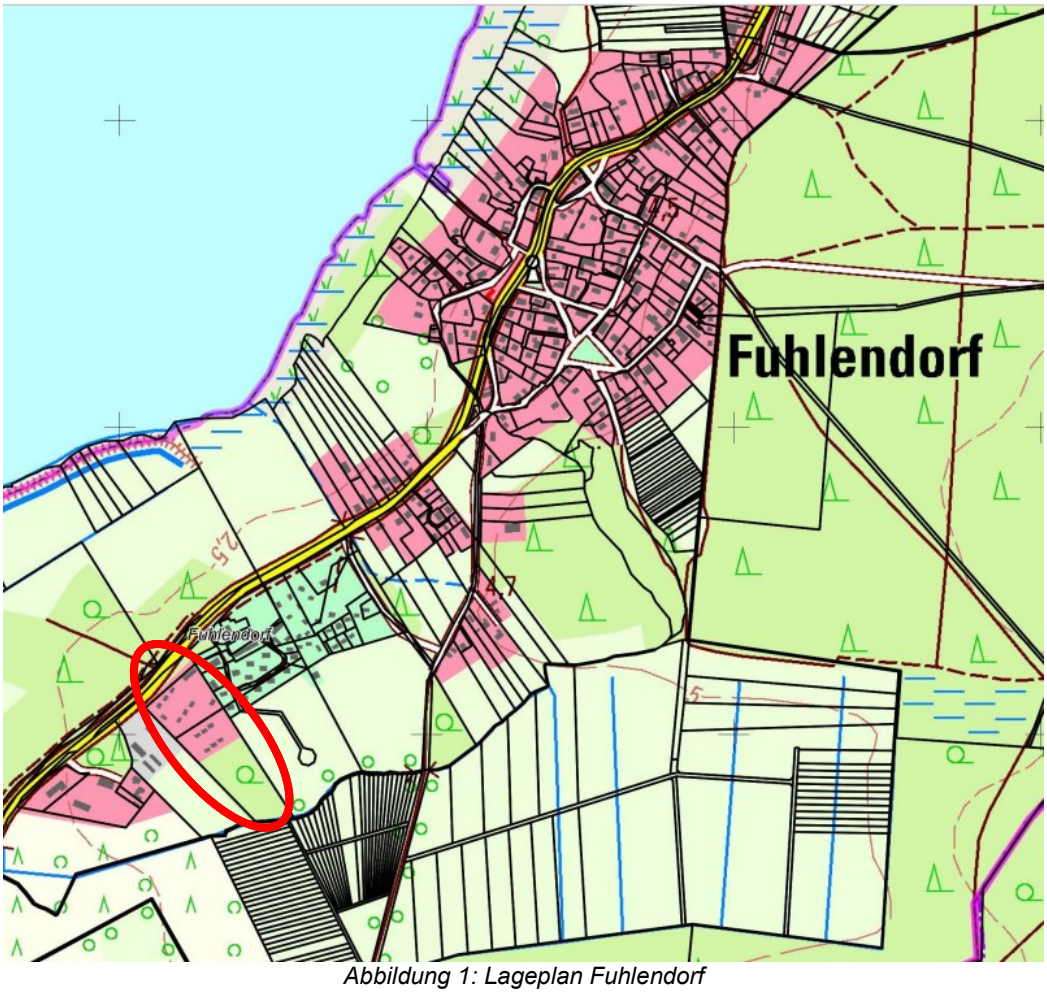


Abbildung 1: Lageplan Fuhlendorf

2.2 Ortsräumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23 stellte zuvor eine Fläche dar, die nach §35 BauGB als Außenbereich klassifiziert wurde. Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine lockere Abfolge von locker bebauten Bereichen, die überwiegend der Erholung dienen. Daneben folgen größere Geländeabschnitte, die entweder durch Grünland in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung oder durch Gehölzstreifen und Wälder geprägt sind.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den ortsräumlichen Zusammenhang.

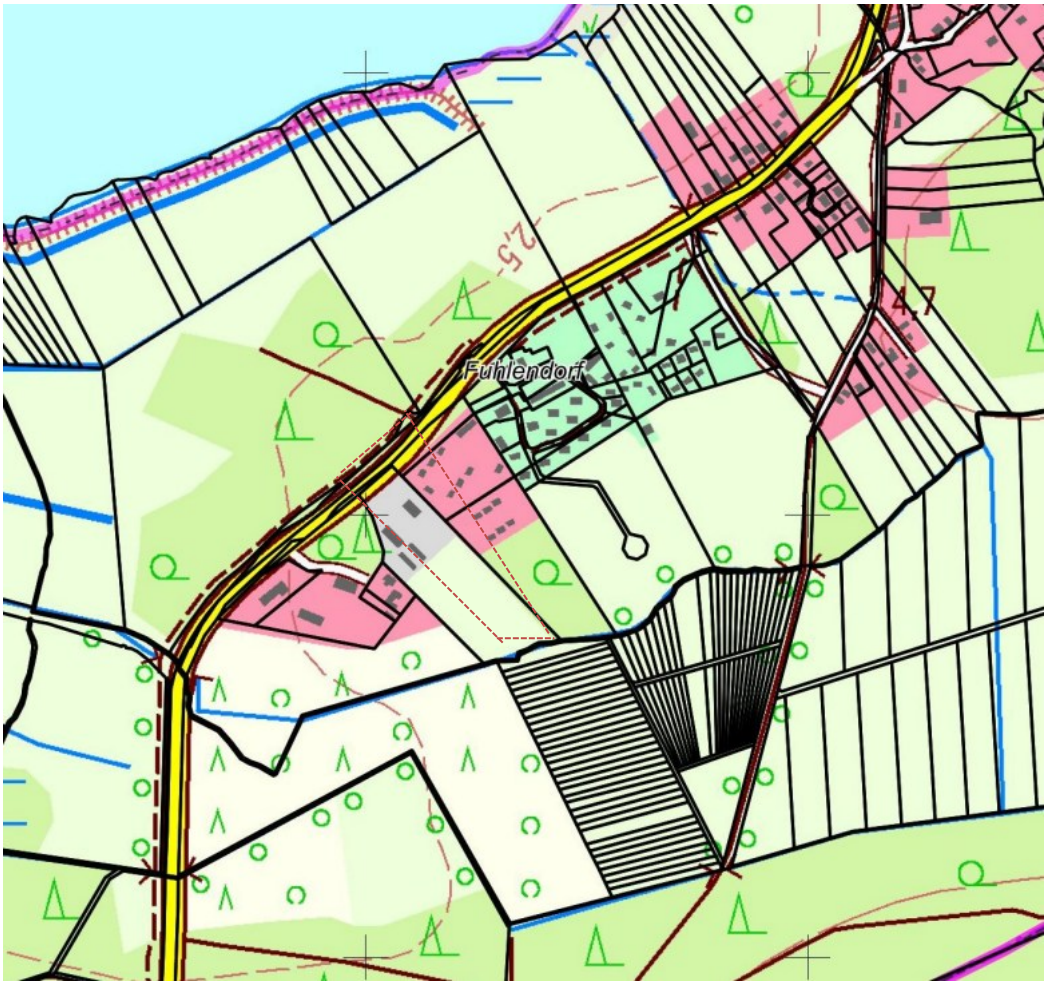


Abbildung 2: Ortsräumlicher Zusammenhang

Die nordöstliche Begrenzung stellt ein Grundstück dar, welches als Sondergebiet der Erholung dient und eine Ferienhausanlage „Ferienparks am Darß“ beinhaltet. Das südwestlich angrenzende Grundstück beinhaltet einen Landwirtschaftsbetrieb.

Die lockere bauliche Struktur der Umgebung setzt den Maßstab auch für das Plangebiet. Die bereits vorgegebene städtebauliche Dichte, die die Ferienhausanlagen in der Nachbarschaft aufweisen, muss auch für das Plangebiet beispielhaft sein. Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dieses Erfordernis, das eigentlich Merkmal eines städtebaulichen Innenbereiches im Sinne des §34 BauGB ist, besteht auch für die Aufstellung des Bebauungsplans.

2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und enthält 15 Gebäude, die gestalterische und funktionale Defizite aufweisen. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, und entsprechen weder aktuellen baulichen Standards noch den Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung. Der Abriss der Bestandsgebäude ist unumgänglich, um die gewünschten Ziele zu erreichen. Die frühere Nutzung sah keine Trennung unter den benachbarten Anlagen vor. Aufgrund der mittlerweile geänderten eigentumsrechtlichen Hintergründe werden die Anlagen der unterschiedlichen Eigentümer auch von einander separiert, wodurch jeweils eigenständige Erschließungssysteme entstehen. Hierdurch wird auch die ursprünglich vorhandene gemeinsame Erschließung der benachbarten Anlagen nicht länger benötigt.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße L211 „Dorfstraße“. Die Zufahrt ins Plangebiet soll ausschließlich über die „Dorfstraße“ im Nordwesten erfolgen. Die Verkehrsanlage ist bereits verkehrsgerecht ausgebaut.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der zuvor beschriebenen Anbindung an die L211. Die Anbindung muss neu hergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich durch den Gehölzsaum, der sich parallel zur Dorfstraße hinzieht, hindurch zu stechen. Die Lage der neuen Anbindung an die Dorfstraße befindet sich circa 70 m südwestlich, der vorhandenen Zufahrt zum Ferienpark am Darß. In der Vergangenheit erfolgte die Erschließung der ehemaligen Bungalowsiedlung auf dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 23 über das nördlich angrenzende Gelände des Ferienparks am Darß. Zukünftig sollen beide Ferienanlagen jeweils getrennte Zufahrten erhalten.

Die internen Straßenflächen sollen als Verkehrsberuhigte Verkehrsflächen im niveaugleichen Ausbau erfolgen, ohne Trennung der Verkehrsarten. Auf den Verkehrsflächen, die eine Regelbreite von 5,50 m, teilweise 4,50 m aufweisen sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Die Verkehrsflächen sollen durchgängig mit dem Verkehrszeichen 325 und 326 nach StVO gekennzeichnet werden.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A weist eine Breite von 5,50m auf. Sie führt in die Tiefe des Grundstücks und endet in einer Dorfplatzsituation, die sich in Form eines Angers um eine Mehrzweckgrünanlage legt und das wenden aller Fahrzeuge ermöglicht. Hier herrscht Einbahnstraßenverkehr, wodurch in diesem Bereich eine Fahrbahnbreite von 4,50 m ausreichend ist.

Neben der Haupterschließung der Planstraße A erfolgt eine zusätzliche Erschließung der Fläche durch die Planstraße B, die rechtwinkelig in südlicher Richtung abzweigt. Da die Planstraße B nur für eine untergeordnete Anzahl an Ferienhausgrundstücken benötigt wird, weist diese nur im Anfangsbereich eine Breite von 5,50 m auf. Dann erfolgt eine Aufweitung des Straßenraums, der einen Wenderadius von 6,00 m aufweist und damit auch das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Von hier an gibt es einen Erschließungsfortsatz für 3 weitere Doppel-Ferienhausgrundstücke, der aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung wiederum nur eine Breite von 4,50 m aufweist.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Ferienhausgrundstücken sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um eine hinreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen unterzubringen(mindestens 2 Stp je

Doppelhaushälfte). Für das Mehrzweckgebäude am Eingang in das Gebiet, in dem die Anlagenverwaltung und die Serviceeinrichtungen untergebracht werden sollen, werden insgesamt 8 Besucherstellplätze festgesetzt, von denen 3 behindertengerecht ausgestaltet werden.

Die Verkehrsinfrastruktur im Plangeiet ist als privater Straßenverkehrsbereich vorgesehen. Die Anlagen werden gleichwohl nach den Vorschriften für die Anlagen des öffentlichen Straßenverkehrs, wie zum Beispiel die RASt06 ausgeführt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Busliniennetz als Bestandteil des regionalen öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über eine Bushaltestelle „Fuhlendorf Vogelsberg“, die wenige Meter von der Plangebietsgrenze an der Landesstraße L211 „Dorfstraße“ liegt. Von hier ist die Verbindung in das gesamte ÖPNV-Netz der Umgebung sichergestellt.

Fuß- und Radwegeverkehr

Die Haupterschließung des Plangebiets über die Dorfstraße verfügt nicht über gesonderte Einrichtungen für den Fußgänger- und/oder den Radfahrverkehr. Obwohl der gesamte Bereich auch in früherer Zeit der Ferienhausnutzung diente, schien ein fahrbahnbegleitender Fuß- oder Radweg nicht benötigt zu werden. In der heutigen Zeit hat sich allerdings das Verkehrsgeschehen auf der Landesstraße deutlich verändert. Sowohl das Verkehrsaufkommen als auch die Geschwindigkeiten bedürfen einer höheren Wachsamkeit für alle Verkehrsteilnehmer. Idealerweise wäre die fahrbahnbegleitende Anordnung eines kombinierten Fuß- und Radweges anzuregen. Die Planung muss jedoch von den derzeitigen Gegebenheiten ausgehen. Insofern sollte das Hauptaugenmerk auf die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem nahegelegenem Ufer des Redensees gelegt werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität
Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Gemeinde Fuhlendorf und der näheren Umgebung sichergestellt werden.
Der örtliche Netzbetreiber ist die E.DIS Netz GmbH.
Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.
Die Regelungen des Versorgungsträgers für Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.
Sofern Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

- Trinkwasser
Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Die Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland betreibt das Wasserwerk Hessenburg und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den Satzungen der GmbH und sind gemäß Beitragssatzung beitragspflichtig.

- Löschwasser
Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der Zweckverband stellt jedoch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung sicher.

- Abwasser
Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Gemeinde Fuhlendorf mit Anschluss an die Kläranlage des Amtes Barth der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland.
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde des Amt Barths abgestimmt werden ist aber von vorneherein nicht vorgesehen.

- Telekommunikation
Die Gemeinde Fuhlendorf ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz der Region angebunden.
Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen im Regelfall in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach

Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Gemeinde Fuhlendorf üblichen Bedingungen. Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Bauabfälle (hier insbesondere die vorhandenen Baustellenabfälle, der Bauchschutt und die Altablagerungen von Baumaterial) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennterfassung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Materialien vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind abzusondern und durch hierfür gesondert lizensierte Unternehmen zu entsorgen.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wird das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen werden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet werden wird.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:
Nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:
- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG ist es verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse in die Planung eingearbeitet. Die Dokumente Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden dementsprechend als integrale Anlage zur Planbegründung jeweils im Volltext der Planbegründung angefügt.

2.7 Nachhaltigkeit

Es ist beabsichtigt die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen. Sämtliche nicht für bauliche Anlagen oder die Erschließung benötigten Flächen müssen als Vegetationsflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Bepflanzung hat mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen.
Das Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung und der Entwässerung der befestigten Oberflächen muss ortsnah versickert werden. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser steht damit dauerhaft der Grundwasserneubildung zur Verfügung.
Das Sondergebiet erstreckt sich ausschließlich auf das bisherige Ferienhausgebiet und wird nicht in Richtung der sich südlich angrenzenden Freiflächen (Wald und Landwirtschaft) ausgedehnt.
Die im Zuge der Erstellung der Erschließung und der baulichen Anlagen verwendeten Materialien wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass ausschließlich zertifizierte nachhaltige Baustoffe und nach Möglichkeit wasser- und luftdurchlässige Befestigungsmaterialien für interne Erschließung und Stellplätze sowie deren Zufahrten verwendet werden.

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege
Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde zwar theoretisch möglich, jedoch nach Eindruck der landschaftlichen Gegebenheiten eher unwahrscheinlich. Gleichwohl sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscher-ben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzügliche der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

b) Baudenkmalpflege
Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Baudenkmale vorhanden.

2.9 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, 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) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23 „ALKA-Ferienpark Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Für die bauliche Nutzung des Geländes ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zwingendes Erfordernis. Die Gemeinde Fuhlendorf hat dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr: 23 „ALKA-Ferienpark Fuhlendorf“ in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.04.2023 beschlossen.
Es handelt sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, so dass insofern das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.
Das Planverfahren wird entsprechend der Maßgaben nach den §§ 1 bis 4c BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umnweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Für die Gemeinde Fuhlendorf sind unter anderem die folgenden Ziele maßgebend: Fuhlendorf befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraums des Oberzentrums Rostock
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten
- im ländlichen Raum
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus

Fuhlendorf ist über die Landesstraße L 211 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Landesstraße 211 (L211) in Mecklenburg-Vorpommern verbindet die Stadt Barth mit der Ortschaft Tannenheim. Sie beginnt in Barth und verläuft in nordwestlicher Richtung bis Tannenheim, wo sie auf die Landesstraße 21 (L21) trifft. Die genaue Länge der L211 beträgt etwa 10 Kilometer**.** Diese Strecke dient als wichtige Verbindung zwischen Barth und den umliegenden Gemeinden, insbesondere für den lokalen Verkehr und den Zugang zu touristischen Zielen in der Region.

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 Landesplanungsgesetz M-V die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene.
In Bezug auf den „ALKA-Ferienpark Fuhlendorf“ sind die folgenden Darstellungen und Regelungen getroffen:

- Die Gemeinde Fuhlendorf gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teils des Ordnungsraums Rostock.
- Die Gemeinde Fuhlendorf gehört zu dem Grundzentrum Ribnitz-Damgarten. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die Ortsgemeinde Fuhlendorf befindet sich in einem Gebiet, das als ländlicher Raum klassifiziert wird.
- Durch die Klassifizierung als ländlicher Raum soll Fuhlendorf nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten für die Bevölkerung zu gewährleisten, die regionaltypischen Siedlungsstrukturen und kulturellen Landschaften zu bewahren sowie die landschaftliche Vielfalt zu erhalten. Die bodengebundene Veredelungswirtschaft soll gefördert und die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur bedarfsorientiert ausgebaut werden, um eine eigenständige und lebenswerte Gestaltung des Raumes zu ermöglichen.
- Die Ortsgemeinde Fuhlendorf liegt in einem Gebiet, welches für Tourismus vorbehalten ist.
- In diesem Gebiet soll das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt zur Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie zur Gestaltung der Kulturlandschaft genutzt werden.
- Die Infrastruktur soll ausgebaut werden, wobei ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Beherbergungsformen angestrebt wird.
-

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf aus dem Jahr 2001 klassifiziert das aktuelle Plangebiet als Sondergebiet, welches der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser gemäß §5 (2) Nr.1 BauGB und §10 BauNVO. Südöstlich des Plangebietes grenzt eine Fläche für Wald und eine Fläche für die Landwirtschaft an (§5 (2) Nr.9 und Absatz 4 BauGB). Östlich und nordöstlich setzt sich die Darstellung des Sondergebietes, die der Erholung dienen fort. Am südlichen Rand der Landesstraße stellt der FNP den begleitenden Grünsaum als Wald dar. Der Bebauungsplan greift diese Darstellung auf und hält den Distanzbereich zwischen Straßenrand und Beginn des Nettobaulandes im SO-Gebiet von Bebauung frei, so dass die vorhandene Vegetation weitestgehend erhalten werden kann.

Nordwestlich des Plangebiets, jenseits der Dorfstraße, liegt eine Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Insofern ist die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (SO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.23 „ALKA-Ferienpark Fuhlendorf“ als aus dem FNP entwickelt anzusehen.



Abbildung 3: Ausschnitt FNP Fuhlendorf

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet selbst wird keine nutzungsbedingten und ausgleichsbedürftigen Emissionen schalltechnischer oder sonstiger Art erzeugen. Auch sind keine in der Umgebung feststellbaren Geräusch- oder Schadstoffquellen erkennbar, die negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse im ALKA Ferienhauspark vermuten lassen.
Der Verkehr auf der Landesstraße 211 verursacht in seiner derzeitigen Intensität keine unverträglichen Schallimmissionen. Nicht zuletzt auch die Topographie und der Gehölzstreifen tragen zur Unbedenklichkeit in dieser Hinsicht bei.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Zweck des Bebauungsplans in Fuhlendorf besteht darin, die geordnete Entwicklung des Ortes als attraktiven Tourismusstandort zu fördern, indem nachhaltige Nutzungen, eine angepasste Infrastruktur und ein ausgewogenes Angebot an Ferienunterkünften geschaffen werden.

Das Gelände des Plangebietes unterliegt bereits seit Jahrzehnten der Nutzung als Ferien- und Wochenenderholungsgebietes. Mit Hilfe der Planung soll die Tradition in die Jetztzeit übertragen werden. Mit neuzeitlichen Mitteln soll das Gebiet zukünftig eine touristische Attraktion für den Ort und einen Kern der Erholungsnutzung für die zukünftigen Bewohner darstellen. .

Insbesondere soll der Plan den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftszweig stärken, um Einkommens- und Beschäftigungseffekte erzielen und die positiven Wechselwirkungen mit anderen Branchen, wie der Gastronomie und dem Einzelhandel, zu nutzen. Gleichzeitig sollen die naturräumlichen und kulturellen Ressourcen der Region bewahrt und gezielt für nachhaltige Tourismusformen wie Aktiv-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Land genutzt werden. Somit reagiert der Bebauungsplan auf den LEP-MV und damit den übergeordneten Zielen der Regional- und Raumplanung.

Ein weiteres Ziel ist der Erhalt von naturbetonten Räumen und Kulturlandschaften, die für Erholung zugänglich bleiben und gleichzeitig nachhaltig weiterentwickelt werden sollen.

Das neue Erholungsgebiet soll eine Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes in Richtung Nordosten sein. Der Zugang zum Gebiet soll ausschließlich über die „Dorfstraße“ unter Erhaltung des Waldstreifens erfolgen. 70 m südwestlich der angrenzenden vorhandenen Zuwegung der Nachbaranlage ist eine Zuwegung zum Gebiet geplant, die die einzelnen Ferienhäuser erschließt.

Das geplante Erholungsgebiet soll alle Anforderungen an ein umweltfreundliches und nachhaltiges Ferienhausgebiet erfüllen. Dabei soll unter Einbeziehung der politischen Gremien, der Gemeindeverwaltung und der interessierten Bürger ein Erholungsgebiet entstehen, das sich städtebaulich und gestalterisch harmonisch in Fuhlendorf einfügt. Insbesondere wird großen Wert darauf gelegt, dass das wertvolle Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die lockere Anordnung der geplanten Ferienhäuser mit ausreichend Platz auf den Ferienhausgrundstücken bietet gute Gelegenheit zur umfangreichen Durchgrünung der Anlage.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	20.092 qm
SO-Gesamt	13.293 qm
davon:	
SO_1	950 qm
SO_2	12.343 qm
Straßenverkehrsflächen	2.357 qm
Grünfläche	4.442 qm
davon:	
Grünsaum	2.314 qm
Multifunktionsfläche	885 qm
Parkanlage	1.243 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) gemäß § 10 BauNVO

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23 des „ALKA-Ferienpark Fuhlendorf“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, welches der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO geplant.

Zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 10 Abs.4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten, Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Nettobauland des Plangebietes wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung differenziert betrachtet und dementsprechend unterschiedlich festgesetzt. Es wird daher zwischen den Gebieten SO_1 und SO_2 unterschieden. Die Unterteilung spiegelt alleine die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung wieder.

SO_1-Gebiet

Im SO_1-Gebiet wird der folgende Festsetzungsmix über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: **III**
- Grundflächenzahl: **0,4**
- Geschossflächenzahl: **1,2**

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung des zentralen Versorgungsgebäudes mit Rezeption, Verwaltung und Servicebereich für die Gesamtanlage wird eine größere Kubatur der baulichen Anlagen benötigt. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von 3 Vollgeschossen und in der Folge davon eine entsprechende GFZ und GRZ gerechtfertigt.

SO_2-Gebiet

Im SO_2-Gebiet wird der folgende Festsetzungsmix über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: **II**
- Grundflächenzahl: **0,3**
- Geschossflächenzahl: **0,6**

Es ist beabsichtigt ein Ferienhausgebiet zu schaffen, das einen lockeren und gut durchgrünten Eindruck vermittelt. Aus diesem Grund werden sowohl die Höhe der Ferienhäuser mit 2 Geschossen und die GRZ und GFZ so begrenzt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Im SO_2-Gebiet sind zusätzlich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen nach der beabsichtigten Bebauungsstruktur fest und schafft damit zwei unterschiedlich zugeschnittene Baufelder. Die Großzügigkeit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen dienen alleine dem Planungsziel einen größtmöglichen Platzierungsspielraum der angestrebten Bebauung zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan reserviert vier Flächen als private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen. Ein Grünsaum entlang der westlichen Grundstücksgrenze, entlang der Dorfstraße, dient als Puffer zwischen der Landesstraße und dem Ferienpark. Außerdem dient der Grünsaum als Sichtschutz und Erhaltung des Landschaftsbildes entlang der „Dorfstraße“ (L211).

Am östlichsten Rand des geplanten Gebiets ist die Schaffung einer Parkanlage vorgesehen. Dieser Standort bietet die Möglichkeit den angrenzenden Wald außerhalb des Planungsgebiets mit dem Ferienpark zu verbinden. Diese Parkanlage und die Parkanlage am südlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche dienen der öffentlichen Naherholung und schaffen eine wichtige Verbindung zwischen bebauten und natürlichen Landschaftsräumen.

In der Mitte des Plangebietes, umschlossen von der Planstraße A, befindet sich eine multifunktionale Grünanlage. Diese Grünanlage dient als öffentlicher Erholungsraum für die Touristen, mit Angeboten wie Spielplätzen, Sportflächen, Spazierwegen oder Ruhezonen. Solche Anlagen bieten Raum für Begegnungen, Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten und fördern damit die soziale Interaktion innerhalb der Freizeitnutzer.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Gebiet, welches in der Vergangenheit bereits über Jahre als Erholungsgebiet genutzt wurde steht nunmehr bereits seit 2 Jahrzehnten ungenutzt im Raum. Dadurch kann von derzeit ausgeübten Nutzungen keine Rede sein. Dadurch dass in der näheren Umgebung und unmittelbaren Nachbarschaft bereits ähnliche Ferienanlagen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben wird.

6.3 Verkehr

Die Zu- und Ausfahrt auf die Dorfstraße führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinen nennenswerten Verkehrsbeeinträchtigungen auf der L211. Die Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße bewegt sich in einem sehr überschaubaren Rahmen, so dass im neuherzustellendem Ein- und Ausfahrtsbereich vermutlich keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich sein werden. Es wird davon ausgegangen dass weder eine Aufweitung des Straßenraums, der Landesstraße mit Planung einer Linksabbiegespur noch die Installation einer Signalzeichenanlage benötigt wird. Es sollte allenfalls darüber nachgedacht werden in diesem Bereich einen gesicherten Fußgängerüberweg(Zebrastreifen) anzulegen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L211 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung werden im Höchstfall 25 Doppel-Ferienhäuser ermöglicht. Die hierdurch entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung überschreitet nicht die Aufnahmekapazität des öffentlichen Straßensystems.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung bzw. sorgen durch Netzergänzungen für den Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze und die notwendigen Entsorgungsleitungen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die darin ermittelten Konflikte mit dem Artenschutz, die durch die Planung entstehen können werden darin identifiziert und auf der Grundlage eines „Worst-Case-Ansatzes“ vermeidungs-, Minimierungs- und kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt oder im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden, so dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verbleiben. An dieser Stelle werden die dementsprechend zu ergreifenden Maßnahmen tabellarisch aufgeführt.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Fuhlendorf als Trägerin der Planungshoheit ist im Normalfall auch Kostenträgerin. Im vorliegenden Fall dient die Planung nicht zuletzt auch dem Grundstückseigentümer, der die beabsichtigte Ferienanlage errichten möchte. Die Gemeinde wird daher parallel zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB abschließen und darin vereinbaren, dass sämtliche Kosten für die Planung, Erschließung und Baureifmachung des Plangebietsgeländes zu Lasten des Grundstückseigentümers gehen. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen im Einzelnen regelt der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Fuhlendorf und dem Grundstückseigentümer. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Gemeinde Fuhlendorf entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüberhinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Gemeinde Fuhlendorf hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 „ALKA Ferienpark Fuhlendorf“ gefasst. Der Beschluss wurde am 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**
  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am _____ im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- **Entwurfsbeschluss**
  Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
  Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
  Der Bebauungsplan wurde am _____. ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S.28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Fuhlendorf, den _____

_____
Der Bürgermeister