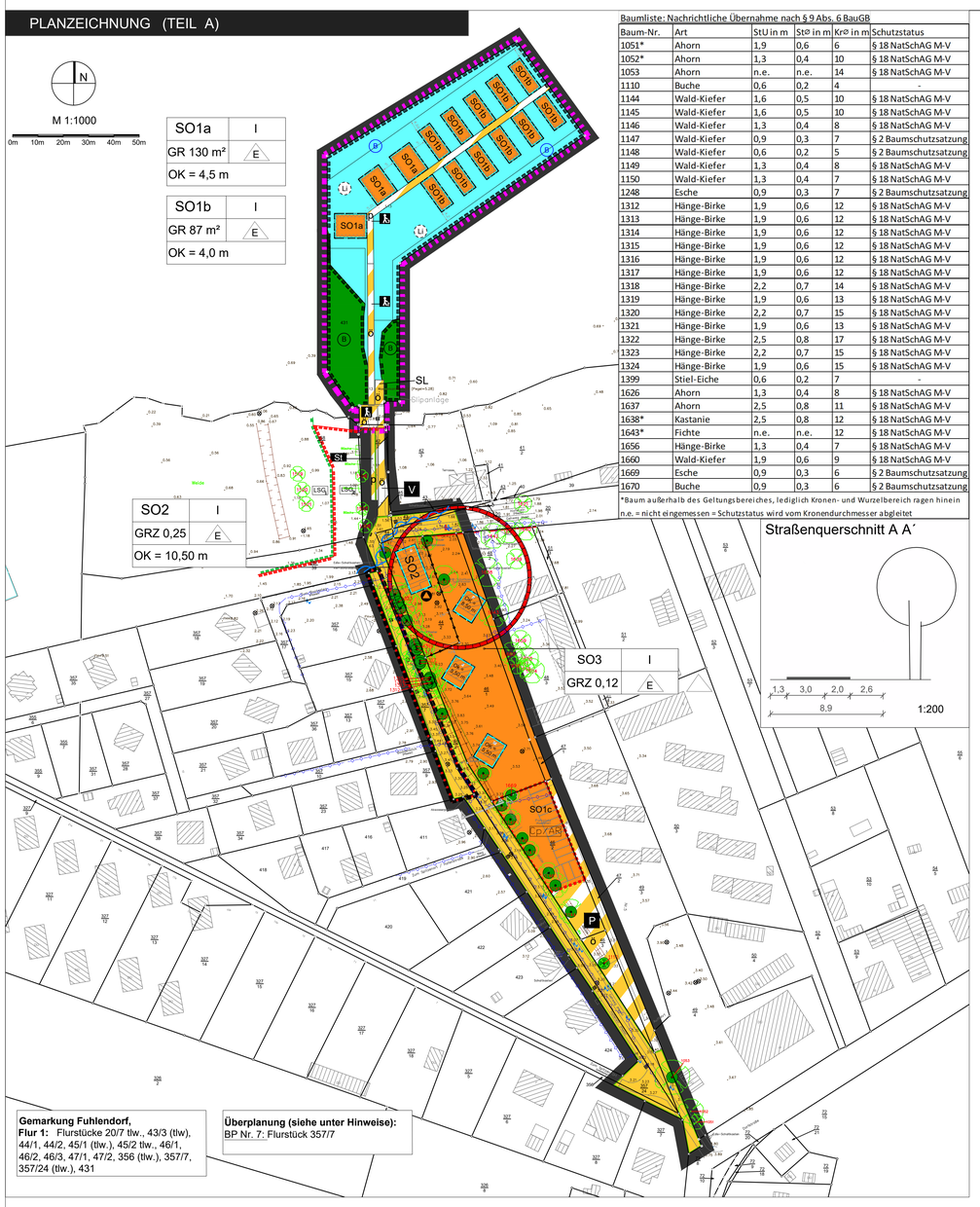
GEMEINDE FUHLENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FLOATING HOUSES FUHLENDORF"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Baumliste: Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Baum-Nr.	Art	StU in m	Stº in m	Krº in m	Schutzstatus
1051*	Ahorn	1,9	0,6	6	§ 18 NatSchAG M-V
1052*	Ahorn	1,3	0,4	10	§ 18 NatSchAG M-V
1053	Ahorn	n.e.	n.e.	14	§ 18 NatSchAG M-V
1110	Buche	0,6	0,2	4	-
1144	Wald-Kiefer	1,6	0,5	10	§ 18 NatSchAG M-V
1145	Wald-Kiefer	1,6	0,5	10	§ 18 NatSchAG M-V
1146	Wald-Kiefer	1,3	0,4	8	§ 18 NatSchAG M-V
1147	Wald-Kiefer	0,9	0,3	7	§ 2 Baumschutzsatzung
1148	Wald-Kiefer	0,6	0,2	5	§ 2 Baumschutzsatzung
1149	Wald-Kiefer	1,3	0,4	8	§ 18 NatSchAG M-V
1150	Wald-Kiefer	1,3	0,4	7	§ 18 NatSchAG M-V
1248	Esche	0,9	0,3	7	§ 2 Baumschutzsatzung
1312	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1313	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1314	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1315	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1316	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1317	Hänge-Birke	1,9	0,6	12	§ 18 NatSchAG M-V
1318	Hänge-Birke	2,2	0,7	14	§ 18 NatSchAG M-V
1319	Hänge-Birke	1,9	0,6	13	§ 18 NatSchAG M-V
1320	Hänge-Birke	2,2	0,7	15	§ 18 NatSchAG M-V
1321	Hänge-Birke	1,9	0,6	13	§ 18 NatSchAG M-V
1322	Hänge-Birke	2,5	0,8	17	§ 18 NatSchAG M-V
1323	Hänge-Birke	2,2	0,7	15	§ 18 NatSchAG M-V
1324	Hänge-Birke	1,9	0,6	15	§ 18 NatSchAG M-V
1399	Stiel-Eiche	0,6	0,2	7	-
1626	Ahorn	1,3	0,4	8	§ 18 NatSchAG M-V
1637	Ahorn	2,5	0,8	11	§ 18 NatSchAG M-V
1638*	Kastanie	2,5	0,8	12	§ 18 NatSchAG M-V
1643*	Fichte	n.e.	n.e.	12	§ 18 NatSchAG M-V
1656	Hänge-Birke	1,3	0,4	7	§ 18 NatSchAG M-V
1660	Wald-Kiefer	1,9	0,6	9	§ 18 NatSchAG M-V
1669	Esche	0,9	0,3	6	§ 2 Baumschutzsatzung
1670	Buche	0,9	0,3	6	§ 2 Baumschutzsatzung

*Baum außerhalb des Geltungsbereiches, lediglich Kronen- und Wurzelbereich ragen hinein
n.e. = nicht eingemessen = Schutzstatus wird vom Kronendurchmesser abgleitet

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO1a/b/c — Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Schwimmende Ferienhäuser — § 10 BauNVO
- SO2 — Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet, Service- und Versorgungsleistungen für Ferienhäuser — § 10 BauNVO
- SO3 — Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
- GR — maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude — § 19 BauNVO
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 20 BauNVO
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg — § 18 BauNVO
- OK — max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (Höhenbezug siehe texl. Festsetzung) — § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, Planung — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- ö — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- p — private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie und Trennung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen:

- Fußgängerbereich
- Fußgängerbereich, öffentlicher Steg mit Liegeplätzen
- Fußgängerbereich, privater Schwimmsteg mit Liegeplätzen für Schwimmende Ferienhäuser und Boote
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkplätze
- St — Stellplätze zum Kurzzeitparken für Gäste
- SL — Slipanlage für Boote

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

- Abfall: Standort für Müllcontainer

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

- Wasserfläche
- Ü — Wasserfläche mit Zweckbestimmung: Liegeplätze für Sportboote und An- und Abfahrt

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erhaltung von gem. § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen — § 9 Abs. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Fuhlendorf — § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze Inkommunalisierungsbereich
- Umgrenzung für Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Cp/AR — private Carports (offene Garagen, teilweise oder ganz ohne Seitenwände) und Abstellräume für die Ferienhäuser im SO1ab/b
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs.4 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

- B — nach § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NVP15000) — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 NatSchAG
- B — nach § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NVP05317, NVP06740) — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 NatSchAG
- LSG — nach § 26 BNatSchG Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft L 53 (engere Schutzzone) — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 NatSchAG
- LSG — nach § 26 BNatSchG Landschaftschutzgebiet Boddenlandschaft L 53 (weitere Schutzzone) — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 NatSchAG
- Umgrenzung der Fläche eines Bodendenkmals im Geltungsbereich (siehe Nachrichtliche Übernahme) — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 7 DSchG M-V
- Ü — Überschwemmungsgefährdeter Bereich — § 9 Abs. 6a BauGB i.v.m § 72 ff WHG

Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe unter HINWEISE Hochwasserschutz) — § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 25/5 — Flurstückbezeichnung
- Bereich Überplanung BP Nr. 7 (siehe Teil B - Hinweise)
- Laubbaum, siehe Baumliste und Nachrichtliche Übernahme
- Schacht (rund)
- Carports
- Bemaßungslinie
- W — Wasserschieber
- B — gesetzl. geschütztes Biotop, Ästuar
- • 2.45 — Geländehöhe ü.HN
- Grenzpunkte
- Hydrant (oberirdisch)
- B — gesetzl. geschütztes Biotop,Brackwasser-beeinflusstes Röhricht

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf", der Gemeinde Fuhlendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) und wird aufgestellt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage mit dem Stand vom 22.09.2021 vom Vermessungsbüro Diplom-Ing. Ulrich Zeh wurde am 05./11.07+02./07.08.2017 gemessen. Ihr liegt die amtliche Liegenschaftskarte ALKIS Landkreis Vorpommern-Rügen mit dem Stand vom 16.09.2021 zu Grunde und beruht auf dem Lagebezugssystem Gauß-Krüger und dem Höhenbezugssystem DHHN 92 (in Meter ü NHN).

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

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

Sondergebiet SO1a/b/c Zweckbestimmung: Schwimmende Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
Das Sondergebiet SO1a/b/c dient der Errichtung von Ferienhäusern im Wasser.
Zulässig sind:
- Schwimmende Ferienhäuser, die über eine Steganlage fest mit dem Ufer verbunden sind (in den Bereichen SO1a/b).
- Den Schwimmenden Ferienhäuser zugeordnete Anlegestellen.
- Die Stellplätze einschließlich Carports und Abstellräume sind den Ferienhäusern im SO1a/b zugeordnet (Bereich SO1c).

Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung: Ferienwohnen und zugehörige Infrastruktur (§ 10 BauNVO)
Das Sondergebiet SO2 dient der Schaffung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie vorstehender Beherbergung dienlicher Infrastruktureinrichtungen.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser und -wohnungen
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Service- und Versorgungseinrichtungen für die Schimmenden Ferienhäuser im Bereich SO1a/b und die Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Baugebiet SO2

Sondergebiet SO3 Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Die Sondergebiete SO3 dient der Errichtung von Ferienhäusern.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) beziehen sich in den Sondergebieten SO2 und SO3 beziehen auf die Geländehöhe, Normalhöhennull (NHN) (§ 18 BauNVO). Die festgesetzten maximalen Oberkanten der Schwimmenden Ferienhäuser in den Sondergebieten SO1a/b beziehen sich auf die Oberkante der Wasseroberfläche des Boddengewässers. Für notwendige Aufbauten wie einer Reling ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 1,0 m statthaft. Ausschließlich für Sonnensegel ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 2,5 m statthaft.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Schwimmenden Ferienhäuser hat mindestens 1 m über Oberkante der Wasseroberfläche des Boddengewässers zu betragen.
Die Oberkante des Stegs im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, öffentlicher Steg mit Liegenplätzen" darf maximal 1,30 m über NHN betragen. Für notwendige Geländer, Beleuchtung und technische Anlagen gilt die Höhenbeschränkung nicht.

3. Festsetzung zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind die Pflanzvorgaben der einschlägigen, aktuell gültigen DIN-Normen zu beachten. Beim Nachpflanzen ist eine Abweichung von bis zu 5 m zulässig. Während einer Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen entsprechend der einschlägigen, aktuell gültigen DIN-Normen zu schützen.

Festsetzungen zum Artenschutz
AF1: Schutz der Insekten und des Fischotters vor Beeinträchtigungen durch Licht
Für die zur Sicherung der Verkehrssicherheit notwendige Beleuchtung am Steg mit Außenlampen sind ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen oder alternativ Hallogen-Metalldampflampen zu verwenden. Auch die Verwendung von Leuchtdioden (LED) mit warm-weißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) ist ebenfalls zulässig. Die Beleuchtung ist maximal in einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante der Bodenplatte des Steges zu errichten. Zur Beleuchtung sind ausschließlich "Full-Cut-Off-Leuchten" zu verwenden, bei denen die Lampen nicht über das Gehäuse hinausragen, plan sind und horizontal angebracht werden. Ein geringer Abschwirmwinkel ist zu gewährleisten. Alle Beleuchtungskörper sind durch Blenden, geeignete Reflektoren o.ä. gegen Abstrahlung auf das Boddengewässer auszurüsten. Laser und Reklamescheinwerfer sind unzulässig.

AF2: Gewährleistung der Fischotterdurchgängigkeit
Die Steganlage ist im Bereich des Schilfgürtels aufzuständern (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, öffentlicher Steg mit Liegeplätzen). Die Unterkante der Steganlage hat mindestens 50 cm über MHW zu betragen. Die Ausbildung des Teils der Steganlage, an dem die schwimmenden Ferienhäuser angeordnet sind, ist als Schwimmsteg zulässig. Der Schwimmsteg darf bis maximal 10 m südlich des südlichsten Schwimmenden Ferienhauses des SO1a reichen.

AF3: Bauzeitenregelung zum Schutz des Fischotters
Die Bautätigkeit der seeseitigen Arbeiten ist auf die Tageslichtphase zu beschränken und ausschließlich innerhalb des Zeitraumes von 07:00 - 20:00 zulässig.

AF4: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln an der Steganlage
Der Abriss der bestehenden Steganlage im nördlichen Geltungsbereich ist ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 15. Februar bis 15. Oktober eines jeden Jahres zulässig.

AF5: Maßnahmen und Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Im SO1a/b ist bei Glasflächen ab 1,5 m² Flächengröße ausschließlich reflexionsarmes, entspiegeltes Fensterglas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 12 % zu verwenden. Die bauliche Ausgestaltung der Gebäudekanten der Schwimmenden Ferienhäuser mit Eckverglasung ist unzulässig.
Es gilt folgende, verbindliche Nutzungsregelung: Temporär oder außerhalb der Saison ungenutzte, nicht mit Feriengästen belegte Schwimmende Ferienhäuser müssen die Fenster allseitig durch Vorhängeeinrichtungen verdecken. Dafür sind mindestens halbtransparente Plissees, Gardinen, Vorhänge, Rollos oder vergleichbare Abdeckungen zulässig.

AF6: CEF-Maßnahme für die Rauchschwalbe im SO1c
Im SO1c sind in den Carports (*offenen Garagen, teilweise oder ganz ohne Seitenwände*) und/oder Schuppen 8 Rauchschwalbennester des Typs Nr. 10, 10B der Firma Schwegler oder in vergleichbarer Ausführung eines anderen Herstellers unterhalb der Decke unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Die als Neststandort ausgewählten Carpots sind mit mindestens einer Seitenwand herzustellen, an denen das Nest angebracht wird sowie mit mindestens einer zusätzlichen, senkrecht dazu stehenden Seitenwand zu versehen. Der Abstand der Nestoberkante zur Decke hat mindestens 6 cm zu betragen und zwischen den Nestern ist ein Mindestabstand von 1 m zueinander einzuhalten sowie ein Sichtschutz zwischen den Nestern anzulegen. Je Carport ist das Anbringen von maximal 2 Nestern zulässig. Der Herstellungszeitpunkt der Maßnahme, einschließlich der Carports, hat nach Abriss der vorhandenen Steganlage im selben Jahr oder spätestens im Februar des darauffolgenden Jahres zu erfolgen. Es ist eine dreijährige Erfolgskontrolle mit insgesamt 3 Kontrollterminen durch eine fachkundige Person, beginnend im Jahr der Herstellung, im Brutzeitraum der Rauchschwalbe durchzuführen. Bei Nichterfolg der CEF-Maßnahme sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen abzustimmen und vorzunehmen.

AF7: CEF-Maßnahme für die Bachstelze
Im SO2 oder SO3 sind 2 Halbhöhlen der Firma Schwegler des Typs 2HW, 2MR oder in vergleichbarer Ausführung eines anderen Herstellers an die Bestandsgebäude an eine wetterabgewandte Seite in mindestens 2 m Höhe anzubringen. Der Herstellungszeitpunkt der Maßnahme hat nach Abriss der vorhandenen Steganlage im selben Jahr oder spätestens im März des darauffolgenden Jahres zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) § 7 Abs. 1
Bodendenkmale:
Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetzt Meckelnburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) § 89 Abs. 1 und 2 LWaG
Gem. § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Ein Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB (Fortsetzung)

Gesetzlich geschützter Baumbestand §§ 18 und 19 NatSchAG M-V
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 und § 19 NatSchG M-V ist verboten.

Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V
Der gesamte Bodstedter Bodden und seine Uferbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Der Bodstedter Bodden und dessen Uferbereiche sind als gesetzliche Biotope mit den laufenden Nummern NVP05317, NVP06740 und NVP15000 im Kartenportal Umwelt gelistet und in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichnet.
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen im Sinne des § 30 BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V führen können, sind verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag, im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden könne oder/und die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

Bundeswasserstraßengesetz (§ 1 WaStrG)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf" grenzt an die Bundeswasserstraße, bzw. in Teilbereichen bestehen Überschneidungen mit der Bundeswasserstraße.
Anlagen an den Ufern der Bundeswasserstraßen bedürfen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.
Anlagen und ortsfeste Anlagen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irre führen oder behindern.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Die Bereiche innerhalb der Baufelder, die bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 1,90 m über NHN (entspricht 1,75 m HN) im Überschwemmungsgebiet liegen, sind mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherunsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet worden.

Gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V sowie § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf)
Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass MV (2007) sowie nach § 8 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhlendorf.

HINWEISE

Bodendenkmale
Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 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.

Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser
Im Bereich der Gemeinde Fuhlendorf ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Regelwerk Küstenschutz M-V" bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit Wasserständen von 1,90 m über NHN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert ist. Ansprüche auf eine nachträgliche Errichtung und/oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern können nicht abgeleitet werden.

Grenznaher Raum: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Überplanung von Teilflächen anderer Bebauungsplänen
Die teilweise Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bodstedter Bodden" wird gesetzt in dem Überplanungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Nicht vom BP Nr. 20 überplante Teilflächen im o.g. Bebauungsplan behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Von der Überplanung ist das Flurstück 357/7, Flur 1, der Gemarkung Fuhlendorf, mit einer Fläche von ca. 455 m² betroffen. Entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

Inkommunalisierung
Da der wasserseitige Bereich des Hafens Fuhlendorf bisher nicht Bestandteil des Gemeindegebiets ist, wird als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans zusätzlich die Inkommunalisierung der zu beplanenden Fläche erforderlich. Das hierfür durchzuführende Inkommunalisierungsverfahren ist mit Bescheid vom 09.07.2021 des Ministeriums für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern (MIE MV) abgeschlossen und gemäß § 11 Abs. 2 der Kommunalverfassung (KV M-V) ist die Inkommunalisierung mit Wirkung zum 01.08.2021 für die in der Planzeichnung A entsprechend abgegrenzte Fläche zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Befugnisse erfolgt. Die inkommunalisierte Fläche wurde als neues Flurstück 431, der Flur 1, der Gemarkung Fuhlendorf ausgebildet.

Abwasser und Ver- und Entsorgung
Anfallende häusliche Abwässer sind nach Maßgabe der Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhlendorf, dem öffentlichen Schmutzwasser zuzuführen. Abwässer der Schwimmenden Häuser können über die parallel zur Hafenstraße verlaufende Abwasserleitung abgeführt werden. Hierzu ist im Rahmen der Erschließung eine Abzweigung zum Steg herzustellen und mit dem zuständigen Betreiber vertraglich zu Regeln. Für weitere Änderungen, Anpassungen und Erweiterungen im Bereich der Erschließungsmedien sind ebenfalls mit den zuständigen Medienbetreibern Absprachen vorzunehmen und vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich:

Abbuchung vom Ökokonto VR-007
Das Flächenäquivalent für die mit Umsetzung des B-Planes Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf" einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insgesamt 29.235 EFÄ [m²]. Der verbliebene Kompensationsbedarf in Höhe von 29.235 KFÄ [m²] wird vollständig über die Abbuchung vom Ökokonto VR-007 „Renaturierung der Fischlandwiesen" ausgeglichen. Die ermittelten KFÄ [m²] sind auf Antrag vom genannten Ökokonto abzuziehen. Antragsteller ist das Amt Barth als das zuständige, verwaltende Amt für die Gemeinde Fuhlendorf. Die Abbuchung vom Ökokonto ist verbindlich zu reservieren und hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Durchführungsrelevante Hinweise zum Artenschutz (§ 39 BNatSchG)
Bei landseitigen Baumaßnahmen, insbesondere im Nahbereich des Ufers und der Schilfgürtel, ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, die eine Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres ausschließt. Bei räumlichen begrenzten Baumaßnahmen sind Abweichungen von der generellen Bauzeitenregelung möglich, sofern durch vorhergehende Untersuchung eines anerkannten Gutachters festgestellt wird, dass ein vorzeitiger Baubeginn fachlich unbedinklich ist und die zuständige untere Naturschutzbehörde dieser Abweichung zustimmt. Bei etwaig unabhängig von den Planinhalten des B-Planes Nr. 20 vorgesehen Baumfällungen können abweichende Bauzeitenregelungen notwendig werden, die durch einen anerkannten Gutachter im Bereich von Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Vorpommern-Rügen zu bestimmen sind.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Für bauliche Anlagen ist ein Standsicherheitsnachweis gegenüber dem Bemessungshochwasser (BHW) (für Fuhlendorf liegt das BHW bei 1,90 m über NHN) und Seegangsbelastungen zu erbringen.

Für die etwaige Lagerung wassergefährdender Stoffe und für die Errichtung elektronischer Anlagen ist eine Mindesthöhe von 2,20 m über NHN einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 11.07.2016.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.08.2018 bis zum 04.10.2018 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 30.08.2018 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Rathaus der Stadt Barth vom ..... bis zum..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....
.....
Ort, Datum — Siegel
ÖbVI

10. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Plan