

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat

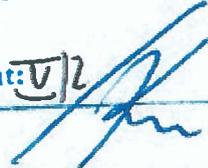


Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Fuhlendorf  
Der Bürgermeister  
Über den Amtsvorsteher  
des Amtes Barth  
Teergang 2  
18356 Barth

**AMT BARTH**  
Der Amtsvorsteher

Eing. 29. Okt. 2018

Amt: 

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 43.42.01.01 10122-18-41  
Wolge Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Team: Bauleitplanung  
Auskunft erteilt: Henry Behrens  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Str. 76  
18507 Grimmen  
120  
Zimmer: 03831 357 2936  
Telefon: 03831 357 442910  
Fax: Henry.Behrens@lk-vr.de  
E-Mail:  
Datum: 16.10.2018

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf" der Gemeinde Fuhlendorf hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Groth,

mit Schreiben vom 30.08.2018 (Posteingang: 17.09.2018) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 13.03.2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 09.03.2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde beabsichtigt im Bereich des Hafens von Bodstedt durch die Ansiedlung von 14 schwimmenden Ferienhäusern die bestehende Tourismus- und Freizeitnutzung auszubauen. Durch den wasserseitigen Ausbau des Hafens ist eine Inkommunalisierung der überplanten Fläche erforderlich. Diese Inkommunalisierung ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Auf der Planzeichnung sind die Nutzungsschablonen den jeweiligen Sondergebieten zuzuordnen (Bezugslinie).

Unterschiedliche Sondergebiete sind eindeutig voneinander abzugrenzen (Planzeichen 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung - PlanzV).

Für die Festsetzung einer Slipanlage im östlichen Bereich der Planzeichnung, sind in der Begründung entsprechende Darlegungen aufzunehmen. Sie ist in der vorliegenden Entwurfsplanung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, ohne dass eine konkrete Zweckbestimmung getroffen wurde. Die Bezeichnung „Slipanlage“ ist in der Planzeichnung mit bloßem Auge kaum erkennbar. Zudem scheint auch nur ein Teil der Slipanla-

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontakt Daten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de

Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN:  
DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



ge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu liegen. Insofern ist zu prüfen, ob der Geltungsbereich nicht vollständig die Slipanlage erfassen sollte.

Die Straßenverkehrsfläche ist von Süden beginnend (Parkplatz) bis zur Steganlage im Norden des Plangebietes (private Verkehrsfläche) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind nicht durchgängig voneinander abgegrenzt. Zu Beginn des Steges ist eine weitere Slipanlage, deren Bezeichnung ebenfalls mit bloßem Auge nicht erkennbar ist. Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit ist die Festsetzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen zu überarbeiten und das entsprechende Planungsziel in der Begründung zu erläutern.

Die auf der Planzeichnung sehr eng gefassten Baugrenzen lassen auf einen vorhabenbezogenen Plan hindeuten. Es sollte daher geprüft werden, ob nicht eher ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB das geeignete Planungsinstrument ist.

Zudem sollen in den SO 4 innerhalb der Baugrenzen Ferienhäuser mit unterschiedlichen Höhen (Hmax) zulässig sein (9,20 m bis 10,30 m). Dies lässt vermuten, dass hier konkrete Haustypen geplant sind. Auch in soweit erscheint es vorliegend eher als vorhabenbezogener Planung statt Angebotsplanung. Darüber hinaus ist bei der Kombination der Festsetzung von einem Vollgeschoss und der jeweiligen Gebäudehöhe zu vermuten, dass die Ferienhäuser kein Flachdach sondern ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten sollen. Dementsprechend sollte die Gebäudehöhe als First- bzw. Traufhöhe festgesetzt werden. Wegen der unklaren Abgrenzung der Sondergebiete und der entsprechenden Baugrundstücke sollte statt der GRZ für die jeweiligen Baufelder der SO 4 a bis c die Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt werden. Gleiches gilt für die SO 2 und SO 3.

Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit sollten die Baufelder bzw. Baugrenzen insbesondere in Bezug zur Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie vermasst werden.

### Wasserwirtschaft

Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhlendorf, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der 14 Schwimmenden Ferienhäuser wird in den Bodden eingeleitet. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim StALU VP.

Für das anfallende Niederschlagswasser (NW) landseitig ist die Gemeinde gem. § 40 LWaG abwasserbeseitigungspflichtig. Will die Gemeinde von ihrer Abwasserbeseitigungspflicht im B-Plan für das Niederschlagswasser befreit werden, muss sie bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einen begründeten Antrag auf Befreiung stellen. Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Das betrifft das Gebäude, das zurzeit noch als Touristeninformation genutzt wird und zukünftig als Service- und Versorgungsbäude für die schwimmenden Häuser umfunktioniert werden soll, sowie die erforderlichen 14 Stellplätze für die Schwimmenden Ferienhäuser.

Die Errichtung der Steganlage im Bodstedter Bodden (418 m<sup>2</sup>) ist beim StALU VP anzeigepflichtig.

### Naturschutz

Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 zum BauGB zu vervollständigen.

Die Planung bedarf der Naturschutzgenehmigung und teilweise der Herausnahme aus dem LSG Boddenlandschaft. Die Voraussetzungen hierfür liegen derzeit nicht vor.

Die Überplanung dieses sensiblen Landschaftsraumes macht einen Landschaftsplan gem. § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V erforderlich.

Im Biotopverzeichnis des Landes sind im Geltungsbereich der Planung gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet. Die Grenzen sollten in die Satzung übernommen werden. Die beeinträchtigten landseitigen Teilbereiche der Biotope sind in den ursprünglichen Zustand zu überführen und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich. Für Totalverluste, Funktionsverluste und mittelbare Beeinträchtigungen der übrigen Biotope ist eine Ausnahme vom Biotopschutz zu beantragen. Eine Überlagerung der Zweckbestimmung Hafen mit gesetzlich geschützten Biotopen ist nicht möglich. Das Verfahren läuft unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände. Die Antragsunterlagen sind mit Planung des funktionellen Ausgleichs in 5-facher Ausfertigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Zudem ist hier die Ausnahme von den Verboten der Küsten- und Gewässerschutzstreifen zu beantragen (Antrag in einfacher Ausfertigung). Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen hinsichtlich des Erhalts der Lebensstätten (inkl. Pufferzonen) zahlreicher, oft bedrohter Pflanzen- und Tierarten. Diese sind daher in der Planung zu dokumentieren und zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist im unbesiedelten Bereich der freie Zugang zu unverbauten Naturschönheiten zu gewährleisten. Im besiedelten Bereich steht ein harmonischer Übergang vom besiedelten Bereich in den unbesiedelten Bereich im Vordergrund. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen (Begehbarkeit der Steganlagen, Beleuchtungsregime, max. ein Vollgeschoss und 4 m Höhe etc.).

Die Planung liegt im Bereich des LSG "Boddenlandschaft" zum Teil in der weiteren, zum Teil in der engeren Schutzzone. Die Grenzen sind in die Planzeichnung zu übernehmen, sie können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden.

Die beeinträchtigten Teilbereiche der engeren Schutzzone im Geltungsbereich der Satzung sind in den ursprünglichen Zustand zu überführen und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich. Die Voraussetzungen für die Herausnahme aus der weiteren Schutzzone sind in Anlage 1 aufgeführt und angefügt. Ansprechpartner in der unteren Naturschutzbehörde für die Herausnahme ist Herr Heinicke (Telefon 03831 357-3183).

Der Natura-2000-Vorprüfung kann nicht gefolgt werden, da z.B. die in der Nähe befindlichen Habitate der Fischotter und der verschiedenen Vogelarten von der intensivierten Nutzung betroffen sein können. Die Durchführung von Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete wird als erforderlich angesehen. Bei der Berücksichtigung kumulativer Wirkungen sind Pläne und Projekte mit gleichen Wirkungen zu berücksichtigen (Habitatverluste bzw. -beeinträchtigungen).

Der Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach Maßgabe der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung des LUNG vom 02.07.2012 beizufügen.

Aus der Kurzbeschreibung des Vorhabens im Umweltbericht sollten die genaue Fläche des Geltungsbereichs und die Summe des Bodenbedarfs und aus den Prognosen die Flächeninanspruchnahme der Bestandsbauten hervorgehen. Im Umweltbericht sind die aktuellen Gesetzesgrundlagen zu berücksichtigen. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern ist in der Planung stärker zu berücksichtigen (z.B. Karte III, Karte IV, Karte 8). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm sind laut Aussage der Gemeinde auf dem Festland vorrangig die Ziele für Umwelt- und Naturschutz zu verfolgen. Im marinen Bereich ist ihnen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Umsetzung der Ziele ist für die aktuelle

Planung darzulegen. Darzulegen bleibt, inwiefern Ziele für Umwelt- und Naturschutz aus dem regionalen Raumordnungsprogramm in der Planung berücksichtigt werden. Umweltbeeinträchtigungen sind gemäß Abstimmungsgespräch vom 21.03.2017 in der Wirkzone I von 50 m und in der Wirkzone II von 200 m zu ermitteln. In der Prognose sollten Aussagen zu möglichen Emissionen (Licht, Lärm etc.) und Kumulationswirkungen ergänzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich festzusetzen. Zu ergänzen sind hier angemessene Höhen für die Beleuchtung von max. 1 m, wie sie z. B. im Hafen von Wieck auf dem Darß realisiert wurden.

Für die Planung ist eine ausführliche Biotopkartierung der Röhrichte sowie angrenzender Grünländer, Wiesen und Rasen gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung erforderlich. Ausgewiesene Hafensflächen, Stege (soweit neu) und Sondergebiete sind in der Eingriffsbilanzierung gemäß Kapitel 5.4 der HzE marin zu bilanzieren. Sie sollten daher auf den unbedingt erforderlichen Bereich beschränkt werden. Für die verbleibenden Biotopflächen wird auf das Schädigungsverbot hingewiesen. Für diesen Fall kann unter Berücksichtigung des sensiblen Landschaftsraumes in Wirkzone I ein Wirkfaktor von 0,7 und in Wirkzone II ein Wirkfaktor von 0,2 angesetzt werden. Auf die Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs kann bei dieser Herangehensweise verzichtet werden.

Die Kompensation der landseitigen Beeinträchtigungen ist im LSG "Boddenlandschaft" in der Landschaftszone Ostseeküstenland erforderlich. Für die Kompensation der Beeinträchtigung geschützter mariner Biotoptypen kann der erforderliche funktionale Ausgleich durch die Maßnahme 5.51 der HzE marin erfolgen.

#### Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

#### Denkmalschutz

##### **Baudenkmale:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Wohnhaus“ mit der laufenden Nummer 11359. Folgender Text sowie die räumliche Abgrenzung entsprechend der Anlage ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

##### **Bodendenkmale:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf, Fundplatz 2“ (Hafen, Spätmittelalter bis Neuzeit). Folgender Text sowie die räumliche Abgrenzung entsprechend der Anlage ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen:

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Korrektur des Umweltberichtes:

Die Begründung ist bezüglich der Ausführungen zum Denkmalschutz auf Seite 14 entsprechend zu korrigieren.

### Kataster und Vermessung

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke sollte nochmals überprüft werden.

In der Begründung unter Punkt 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ ist die Bezeichnung des B-Planes zu berichtigen. Die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke sollte nochmals überprüft werden. Unter Punkt 4 „Katastermäßiger Bestand“ ist das Datum des Lage- und Höhenplanes mit dem Datum auf der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen. Des Weiteren ist die Bezeichnung der katasterführenden Stelle zu berichtigen.

### Verkehrssicherung und -lenkung

Verkehrsregelnde Maßnahmen insbesondere durch Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemeinsam Abzustimmen und zur Bestätigung in zweifacher Ausführung einzureichen.

Dem Vorhaben wird aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zugestimmt.

### Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der zuletzt geänderten Fassung vom 9. Oktober 2017 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. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der o. g. Satzung. Da der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 keine detaillierten Hinweise zum Anschluss der Grundstücke an die Abfallentsorgung zu entnehmen sind, weise ich vorsorglich darauf hin:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplatzmitte frei befahrbar ist.

Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers nur ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis oder -schleife nicht realisiert werden kann (siehe DGUV Information 214-033).

Diese Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

Das bedeutet:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.  
Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

- Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

### Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- o Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- o Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- o Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens

48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Seitens der Fachabteilung Bauaufsicht und Umweltschutz gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 3

**Anlage:**

1. Hinweisblatt: Verfahren und Kriterien für eine mögliche Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“
2. Übersicht Bau- und Bodendenkmale im Luftbild

## Anlage 1

### Verfahren und Kriterien für eine mögliche Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“

**Veranlassung:** Urteil des OVG Greifswald vom 4.05.2017 zur Notwendigkeit der Herausnahme von Bebauungsplangebietem aus dem Geltungsbereich des LSG.

**Vorbemerkungen:** Ausgehend von den Schutzziele des LSG Boddenlandschaft nach § 3 der Verordnung vom 1.10.1993 (rückwirkend nochmals verkündet am 21.05.1996) und des durch die UNB in den vergangenen Jahren im Rahmen erteilter Erlaubnisse gem. § 5 der LSG-VO praktizierten Vollzugs der Verordnung hat sich die Beachtung folgender Punkte als wesentliche Entscheidungsgrundlage verfestigt.

Vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung müssen sie deshalb auch künftig bei einer notwendig werdenden Herausnahme von Bebauungsplänen die wesentliche Entscheidungsgrundlage bilden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Herausnahmen aus der engeren Schutzzone des LSG grundsätzlich nicht möglich sind.

Wesentliche Prüfkriterien für eine mögliche Herausnahme von Bebauungsplänen aus der weiteren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft:

- Die Gemeinde kann aufgrund objektiver Gründe die vorgesehene Planung nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet, z. B. außerhalb des LSG oder in naturschutzfachlich weniger sensiblen Bereichen der weiteren Schutzzone umsetzen (aktuell fehlendes Flächeneigentum ist dabei nicht entscheidend!).
- Die neue Bebauung muss sich unmittelbar an vorhandene Ortslagen (Innenbereiche) von städtebaulichem Gewicht und möglichst kompakt und harmonisch anfügen (kein Stachel in die Landschaft!).
- Weitere besondere Naturschutzbelange (Arten- und Biotopschutz, Natura 2000 Gebiete, Gewässerschutzstreifen, bereits existente Kompensationsflächen etc.) dürfen nicht oder zumindest nicht erheblich betroffen sein.
- Die Dimensionierung des Vorhabens/Bebauungsplanes muss landschaftsverträglich sein (Flächengröße, Bauhöhen, Baustil etc.) und gegenüber der freien Landschaft muss eine landschaftsgerechte Eingrünung mit heimischen Gehölzstrukturen erfolgen.

Die vollständige Ausgleichbarkeit aller Eingriffe innerhalb des LSG (räumlich und funktionell), einschließlich Sicherung der Flächen über Dienstbarkeiten, muss entweder durch Aufwertung einer zumindest gleichgroßen Fläche in der engeren Schutzzone oder durch Aufwertung von entsprechenden Flächen in der weiteren Schutzzone und, soweit möglich, Einbeziehung in die engere Schutzzone erfolgen. Eine Naturalkompensation im Gemeindegebiet hat oberste Priorität vor einer ggf. möglichen Nutzung eines Ökokontos im LSG (Ausnahme: Gemeinde hat ein eigenes Ökokonto).

Anlage 2



orange = Baudenkmale, blau = Bodendenkmale, rot = unveränderbare Bodendenkmale

Vorhaben Gemeinde Fuhlendorf, BP Nr. 30 „Floating Houses“

Az. ---

---

### Stellungnahme Naturschutz - hier: Artenschutz

Die vorgelegten Unterlagen sind weitgehend prüffähig und die Darlegungen größtenteils nachvollziehbar.

Folgende Nachforderungen werden jedoch erhoben bevor eine artenschutzrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann:

Innerhalb der Betrachtung der Wirkfaktoren werden im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen (AFB, S. 9) Kollisionsopfer (vor allem Vögel) im Zusammenhang mit Fensterkollisionen nicht betrachtet. Hier sind Maßnahmen zu fordern, die das Kollisionsrisiko effektiv minimieren - es wird vermutet, dass VM 6 hierzu mit vorgesehen ist.

Abhängig von den Ausführungen zur Fischotterkartierung (liegen derzeit nicht vor) muss hinterfragt werden, wie aussagekräftig die Feststellung ist, dass keine Fischotterbaue gefunden werden konnten: Es hat lediglich zwei Begehungen und keine längeren Beobachtungen gegeben. Ferner wurde auch kein Wirkraum bzw. Untersuchungsraum angegeben, in dem nach Bauen gesucht wurde.

Hinsichtlich des Fischotters können die Ausführungen zu den Auswirkungen von Licht, Lärm und Geruch nicht nachvollzogen werden: Wenn argumentiert wird, dass der vorwiegend nachtaktive Fischotter nicht erheblich gestört wird, da Lärm, Licht und Geruch allesamt vor allem tagsüber stattfinden, so ist offensichtlich, dass zumindest Lichtemissionen eher in den Nachtstunden relevant sind (= laut Gutachten Hauptaktivitätszeit des Fischotters). Hinzuzufügen wäre, dass gerade die Urlaubsnutzung im Sommerhalbjahr nicht auf den Tag beschränkt ist: Die Häuser einschließlich der Balkone/Terrassen/Stege werden auch in den Abend und Nachtstunden genutzt. Gespräche, Grillen, möglicherweise Musik dehnen sich erfahrungsgemäß bis in die tiefe Nacht aus, so dass auch hier von weiteren Störwirkungen auszugehen ist - diese haben einen völlig anderen Charakter und eine erheblich längere zeitliche Ausdehnung als die derzeitige Nutzung, einschließlich Fährverkehr. Die aufgeführte bedarfsgerechte Beleuchtung ist prinzipiell und allgemein zu begrüßen, es müsste allerdings spezifisch im Hinblick auf den Fischotter geprüft werden, ob dieser durch dann erratische Lichtemissionen nicht deutlich mehr gestört wird, als durch eine zurückhaltende Dauerbeleuchtung - gibt es hierzu Untersuchungen?

Hinsichtlich des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers wäre vor allem zu prüfen, ob Futterpflanzen der Raupen im Vorhabenbereich vorkommen. Hierzu gibt es keine Aussagen in den Unterlagen. Gerade für den Nachtkerzenschwärmer sind gerade Uferbereiche von Gräben oder Gewässern mit Vorkommen von Weidenröschen gute Raupenhabitate.

In Bezug auf die Brutvögel (AFB, S. 15) wird von „überwiegend nicht um besonders gefährdete Arten“ gesprochen, die Erwähnung der nicht als Brutvogel nachgewiesenen Flusseechwalbe im selben Satz ist unverständlich, da es ja zunächst nur um Brutvögel geht. Wichtig wäre eine tabellarische Übersicht der nachgewiesenen Brutvögel (bzw. solche mit Brutverdacht) einschließlich der Angaben zum Schutzstatus bzw. Gefährdungsgrad (einschließlich der Angaben zum Schutz der Nester/Brutreviere gemäß Angaben des LUNG) - die Auflistung der Brutvogelarten im Text wurde aus Zeitgründen nicht im Rahmen dieser Stellungnahme mit den Angaben des LUNG abgeglichen. Hier ist ebenfalls eine Karte mit den Kartierergebnissen beizufügen (der Anhang mit dem Kartierbericht lag zur Erstellung dieser

Vorhaben Gemeinde Fuhlendorf, BP Nr. 30 „Floating Houses“

Az. ---

---

### Stellungnahme Naturschutz - hier: Artenschutz

Die vorgelegten Unterlagen sind weitgehend prüffähig und die Darlegungen größtenteils nachvollziehbar.

Folgende Nachforderungen werden jedoch erhoben bevor eine artenschutzrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann:

Innerhalb der Betrachtung der Wirkfaktoren werden im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen (AFB, S. 9) Kollisionsopfer (vor allem Vögel) im Zusammenhang mit Fensterkollisionen nicht betrachtet. Hier sind Maßnahmen zu fordern, die das Kollisionsrisiko effektiv minimieren - es wird vermutet, dass VM 6 hierzu mit vorgesehen ist.

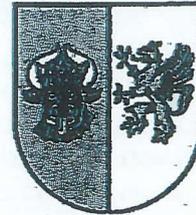
Abhängig von den Ausführungen zur Fischotterkartierung (liegen derzeit nicht vor) muss hinterfragt werden, wie aussagekräftig die Feststellung ist, dass keine Fischotterbaue gefunden werden konnten: Es hat lediglich zwei Begehungen und keine längeren Beobachtungen gegeben. Ferner wurde auch kein Wirkraum bzw. Untersuchungsraum angegeben, in dem nach Bauen gesucht wurde.

Hinsichtlich des Fischotters können die Ausführungen zu den Auswirkungen von Licht, Lärm und Geruch nicht nachvollzogen werden: Wenn argumentiert wird, dass der vorwiegend nachtaktive Fischotter nicht erheblich gestört wird, da Lärm, Licht und Geruch allesamt vor allem tagsüber stattfinden, so ist offensichtlich, dass zumindest Lichtemissionen eher in den Nachtstunden relevant sind (= laut Gutachten Hauptaktivitätszeit des Fischotters). Hinzuzufügen wäre, dass gerade die Urlaubsnutzung im Sommerhalbjahr nicht auf den Tag beschränkt ist: Die Häuser einschließlich der Balkone/Terrassen/Stege werden auch in den Abend und Nachtstunden genutzt. Gespräche, Grillen, möglicherweise Musik dehnen sich erfahrungsgemäß bis in die tiefe Nacht aus, so dass auch hier von weiteren Störwirkungen auszugehen ist - diese haben einen völlig anderen Charakter und eine erheblich längere zeitliche Ausdehnung als die derzeitige Nutzung, einschließlich Fährverkehr. Die aufgeführte bedarfsgerechte Beleuchtung ist prinzipiell und allgemein zu begrüßen, es müsste allerdings spezifisch im Hinblick auf den Fischotter geprüft werden, ob dieser durch dann erratische Lichtemissionen nicht deutlich mehr gestört wird, als durch eine zurückhaltende Dauerbeleuchtung - gibt es hierzu Untersuchungen?

Hinsichtlich des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers wäre vor allem zu prüfen, ob Futterpflanzen der Raupen im Vorhabenbereich vorkommen. Hierzu gibt es keine Aussagen in den Unterlagen. Gerade für den Nachtkerzenschwärmer sind gerade Uferbereiche von Gräben oder Gewässern mit Vorkommen von Weidenröschen gute Raupenhabitate.

In Bezug auf die Brutvögel (AFB, S. 15) wird von „überwiegend nicht um besonders gefährdete Arten“ gesprochen, die Erwähnung der nicht als Brutvogel nachgewiesenen Flussschwabe im selben Satz ist unverständlich, da es ja zunächst nur um Brutvögel geht. Wichtig wäre eine tabellarische Übersicht der nachgewiesenen Brutvögel (bzw. solche mit Brutverdacht) einschließlich der Angaben zum Schutzstatus bzw. Gefährdungsgrad (einschließlich der Angaben zum Schutz der Nester/Brutreviere gemäß Angaben des LUNG) - die Auflistung der Brutvogelarten im Text wurde aus Zeitgründen nicht im Rahmen dieser Stellungnahme mit den Angaben des LUNG abgeglichen. Hier ist ebenfalls eine Karte mit den Kartiererergebnissen beizufügen (der Anhang mit dem Kartierbericht lag zur Erstellung dieser

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



STALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**Amt Barth  
Bauamt  
Teergang 2  
18356 Barth**

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: [Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de](mailto:Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de)

Bearbeitet von: Fr. Malchow  
Aktenzeichen: STALUVP12/5122/VR/176/18  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 17.10.18

**Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Zum Entwurf des BBP Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf nehme ich aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung:

Vorab weise ich darauf hin, dass im Erläuterungsbericht widersprüchliche Bezeichnungen des BBP Nr. 20 verwendet werden: „Wasserwanderrastplatz Fuhlendorf“ bzw. „Floating Houses Fuhlendorf“.

Wasserwirtschaft:

Gem. § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern 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).

Von der Planung werden **Belange des Küstenschutzes** als öffentliche Aufgabe im Sinne von § 83 LWaG nicht berührt. Im Geltungsbereich sind Anlagen des Küstenschutzes weder vorhanden noch geplant.

Für den Bereich der Ortslage Fuhlendorf gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 1,90 m NHN. Dieser Wasserstand berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Dieser Gefährdung wird mit der Festschreibung der Dalbenhöhe auf mindestens BHW Rechnung getragen.

Da von der Überflutungsgefährdung und dem damit einhergehenden Zerstörungspotential durch Wellenschlag und Eisgang sowohl die schwimmenden Häuser als auch Anlagen der technischen Infrastruktur betroffen werden, sind hier ebenfalls Schutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund  
**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: [poststelle@staluvm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvm.mv-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

Des Weiteren sind die wechselnden Wasserstände (Hoch- und Niedrigwasser) und Seegangbelastungen bei den Anlagen der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen. Gefährdungen von Leib und Leben als auch Verunreinigungen des Gewässers (z.B. infolge Strom und Abwasser) sind zwingend auszuschließen.

Ich bitte außerdem, den seewärtigen Bereich des BBP als „Fläche, 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) zu kennzeichnen.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/AAZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Vorhaben berührt kein EG-WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer.

Ich weise jedoch daraufhin, dass die Errichtung der 14 schwimmenden Ferienhäuser (ohne Fahrbetrieb) einschließlich Ersatzneubau der Steganlage mit Erweiterung/ Verlängerung um 10 m in einem EG-WRRL-berichtspflichtigen inneren Küstengewässer, dem Koppelstrom/ Bodstedter Bodden (Code Küstenwasserkörper: DEMV\_WP\_18) erfolgt. Ferner soll das im Plangebiet auf den Dachflächen der schwimmenden Häuser anfallende unbelastete Niederschlagswassers in den Bodden eingeleitet werden.

Mit der Errichtung 14 schwimmender Ferienhäuser einschließlich Steganlage im Bodstedter Bodden erfolgt eine dauerhafte Überprägung einer Offenwasserfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Durch die dauerhafte Beschattung dieser Wasserfläche sind im betroffenen Bereich dauerhafte Beeinträchtigungen für die biologischen Qualitätskomponenten (u.a. Phytoplankton, Makrozoobenthos, submerse Makrophyten) des EG-WRRL-relevanten Bodstedter Boddens zu erwarten.

Für eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 44 WHG ist hier das LUNG M-V als die für die Bewirtschaftungsplanung der Küstengewässer zuständige Fachbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich weise ich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit der kompensationspflichtige Eingriff in den EG-WRRL-relevanten Bodstedter Bodden im Bereich des Bodstedter Boddens ausgeglichen werden kann, anstelle den Kompensationsbedarf über ein Ökokonto abzubuchen.

Für Rückfragen stehen Ihnen Fr. Tülsner (03831/6964402) bzw. Hr. Bunzel (03831/696-4404) zur Verfügung.

## Naturschutz:

### **Örtlich-sachliche Zuständigkeit:**

Gemäß § 1 Nummer 4 i.V.m. § 5 Nummer 1 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als Fachbehörden für Naturschutz zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen, sofern nicht nach den §§ 2 bis 4 eine andere Behörde zuständig ist.

Die örtliche Zuständigkeit des StALU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Absatz 2 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652).

Demnach ist das StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für den küstengewässerseitigen Teil des Vorhabens. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft (Wahrung der Verursacherpflichten nach § 15 BNatSchG) umfasst die Zuständigkeit grundsätzlich auch die Beurteilung der Eignung und des Aufwertungspotenzials vorgeschlagener Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Küstengewässers.

Das StALU Vorpommern ist somit für die Vorhabensbestandteile zuständig, die im Bereich gemeindefreier Flächen umgesetzt werden sollen. Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass für das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bisher lediglich geplant sind. Um die gemeindefreien Flächen diesen Planungsinstrumenten unterziehen zu können, ist im weiteren Verfahren die Inkommunalisierung der Flächen notwendig. Nach erfolgter Inkommunalisierung obliegt die naturschutzrechtliche Zuständigkeit ausschließlich dem Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständiger unterer Naturschutzbehörde.

Küstengewässer sind keiner Gemeinde territorial zugeordnet. Gemeindefreie Gebiete sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Eine bauleitplanerische Steuerung auf gemeindefreien Wasserflächen setzt deshalb deren Eingemeindung (Inkommunalisierung) voraus. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus § 11 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Das Verfahren zur Eingemeindung von Seewasserstraßen ist in dem Erlass des Innenministeriums „Inkommunalisierung gemeindefreier Wasserflächen in und an Seewasserstraßen“ vom 04. Mai 2010 (Amts.Bl. M-V 2010, S. 290) geregelt.

Aus Sicht der zumindest derzeit noch gegebenen o.g. Zuständigkeit des StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz bedürfen folgende Anmerkungen der Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf:

#### - LSG

Die von der Überplanung betroffenen marinen Bereiche liegen im LSG 053 „Boddenlandschaft“ (VO LR Nordvorpommern vom 21.05.1996), das große Teile der Darß-Zingster Boddenlandschaft und des daran angrenzenden vorpommerschen Flachlandes außerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft umfasst. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Es schließt auch die Boddengewässer mit den darin liegenden Inseln und Büten ein. Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen. Bisher bestimmen gewässeraffine Nutzungen den marinen Bereich.

Der überplante gemeindefreie marine Bereich wurde in den letzten Jahren als öffentlicher Wasserwanderrastplatz genutzt. Obwohl die betroffene Fläche sicherlich anthropogen geprägt ist, fügt sie sich als einfache, typische Anlage in den Landschaftsraum ein und ermöglicht auch Anwohnern und Besuchern weiterhin die Erlebbarkeit des Boddens und der Uferbereiche. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V bewertet das Landschaftsbildpotential der Wasserfläche am Bodstädter Bodden mit „sehr hoch“.

Die nun im marinen SO1a geplanten Ferienhäuser erreichen mit GR 170 m<sup>2</sup> und mit einer max. Höhe von 7,20 m ein weithin sichtbares Raummass. Die schwimmenden Häuser werden die Blickbeziehungen in den naturnahen und bisher weitestgehend unverbauten Bereich erheblich beeinträchtigen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen (Teil B), Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" können den schwimmenden Häusern Anlegestellen zugeordnet werden. Weder Standort, Anzahl noch Art der Anlegestellen oder Angaben zu den bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen sind den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Angaben zu möglichen Übernachtungskapazitäten fehlen.

Die Übernachtungskapazitäten sind jedoch ein Schlüssel für die Beurteilung der vorhabenbedingten Wirkungen.

Gemäß den textlichen Unterlagen zum B-Plan Nr. 20 können die Begründungen für die Inkommunalisierung einer Fläche darin bestehen, dass „eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist.“ Dieses Erfordernis wird im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht gesehen. Bislang gibt es im marinen Bereich des LSG auch keine weiteren Einzelhäuser, die hier z.B. aus Gründen ihrer Erschließung zu konzentrieren wären. Auch die Sicht auf den terrestrischen Bereich des LSG kann keine Begründung liefern. Dass „die geplanten Nutzungen sich nicht mehr aus den Flächen des bestehenden F-Planes entwickeln lassen, was eine Änderung des F-Planes erforderlich macht“ (Antrag), kann keine Begründung für die Inanspruchnahme für den geschützten marinen Bereich sein. Er unterliegt vollständig dem gesetzlichen Biotopschutz, ist also in Summe der Betrachtung keinesfalls minderwertiger als der terrestrische Bereich. Insofern kann hier eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes weder erforderlich noch zulässig sein.

Gem. § 4 der VO zum LSG sind- soweit nicht eine erlaubnispflichtige Handlung nach § 5 der VO vorliegt, alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Dieser Maßstab muss an die Entscheidung über die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 5(2) Nr.1 i.V.m. Veränderungen an den Gewässern und Uferbereichen gem. §5 (1) Nr.2 gelegt werden. Angesichts der beabsichtigten Zulässigkeit von Gebäuden, deren Kubatur nicht der landschafts- und ortstypischen Bebauung im LSG entspricht und die geeignet sind, das Landschaftsbild und das Erholungspotential erheblich zu beeinträchtigen, werden den planerischen Absichten erhebliche Bedenken entgegengebracht.

Grundsätzlich ist die Umsetzung einer Bauleitplanung in einem LSG nicht zulässig.

„In Landschaftsschutzgebieten besteht ein allgemeines Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen. Es ist zu beachten, dass Bauleitpläne nicht gegen zwingende Rechtssätze verstoßen dürfen. Solange eine naturschutzrechtliche Schutzgebietsverordnung besteht, ist die Gemeinde gehindert, für dieselben Flächen Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die dem Schutzzweck der jeweiligen Verordnung widersprechen. Eine die Bebauung vorbereitende Planung wird nur dann erfolgreich sein, wenn für den betreffenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes die Schutzgebietsverordnung gemäß § 26 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 4 NatSchAG M-V aufgehoben ist. Ein Bebauungsplan wird im Regelfall aufgrund des Geltungsbereiches und der zugelassenen Bebauung nicht befreiungsfähig sein.“

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 40 NatSchAG M-V kann nur für Einzelfälle zugelassen werden, die den Bestand der Verordnung nicht berühren." ([http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf))

Ob für die vorliegende Planung eine Herausnahme der nicht inkommunalisierten marinen Flächen aus dem LSG „Boddenlandschaft“ durch den Landkreis VR möglich ist bzw. eine Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde im vorliegenden Einzelfall erteilbar ist, kann derzeit nicht beurteilt werden und bedarf der Beantwortung im weiteren Verfahren.

- § 30 BNatSchG, § 20 NatSchAG M-V - Gesetzlicher Biotopschutz

Der überplante marine Bereich unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V. Danach sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Biotope führen können, unzulässig. Im vorliegenden Fall ist ein Boddengewässer mit Verlandungsbereichen nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BNatSchG betroffen.

Befreiungen vom gesetzlichen Biotopschutz gem. 67 BNatSchG können auf Antrag gewährt werden, wenn die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist. Der Gemeinde Fuhendorf wird empfohlen, die Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, die eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz rechtfertigen würden, darzulegen. Dabei sollte auch erklärt werden, aus welchen Gründen vom weiteren Betrieb des Wasserwanderrastplatzes als öffentlicher Einrichtung der touristischen Infrastruktur abgesehen wird, deren Errichtung vom Land M-V mit bis zu 90 % gefördert wurde. [http://www.wm.mv-regierung.de/praxisleitfaden/doku/praxisleitfaden\\_wm.pdf](http://www.wm.mv-regierung.de/praxisleitfaden/doku/praxisleitfaden_wm.pdf)

- Gewässerschutzstreifen

Für Gewässer I. Ordnung, Seen und Teiche mit einer Größe von einem Hektar und mehr sowie Küstengewässer gilt gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V im 50- bzw. 150-Meter-Gewässerschutzstreifen grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen hiervon können nach Absatz 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Wegen der Lage im LSG sowie der Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz kann somit die Erteilung einer Ausnahme für den Bebauungsplan derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

- §§ 14, 15 BNatSchG, § 12 NatSchAG M-V - Eingriff/Kompensation

Die Errichtung von Häusern im Wasser in Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V immer als Eingriff zu werten. Neben einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit dem Eingriff i. d. R. auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes z. B. durch die Störung der Fauna, insbesondere im Wasser/Land-Übergangsbereich, verbunden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Über Art und Umfang des Ausgleichs entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d. h. eine landschaftsgerechte Wiederherstellung am Eingriffsort, ist praktisch nicht möglich, da das Landschaftsbild nur durch das Entfernen der Häuser wiederhergestellt werden könnte. Auch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes ist praktisch nicht durchführbar. Der erforderliche Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen oder Maßnahmen wird nicht auf der Wasseroberfläche ausführbar sein.

Als Maßnahmen kommen daher der Rückbau von störenden Altanlagen oder die Wiederherstellung natürlicher Überflutungsräume sowie Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Betracht.

([http://www.mv-](http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf)

[regierung.de/wm/arbm/doku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf))

Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ wäre entsprechender Ausgleich zu leisten.

- **Natura 2000-Gebiete**

Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 20 wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Abstand von ca. 50 m zum GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und zum SPA DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ befindet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den jeweiligen Schutz- und Erhaltungszielen zu prüfen. Die erwähnten Natura-2000 Prüfungen liegen im StALU VP jedoch nicht vor und sind nachzureichen.

- **Artenschutz**

Der Artenschutzfachbeitrag liegt im StALU VP nicht vor und ist nachzureichen.

Altlasten, Bodenschutz

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Telefon: 03831 / 696 -1097  
Telefax: 03843 / 777 - 6168  
E-Mail: Sandra.Kuehle@staluvm.mv-regierung.de

Wagner Planungsgesellschaft  
Fischerbruch 8  
18055 Rostock

Bearbeitet von: Fr. Kühle  
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR176/18

(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Stralsund, 14.11.2018

**Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf**

Sehr geehrte Frau Burchartz

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Meine Stellungnahme zum Entwurf des BBP Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf wird aus naturschutzfachlicher Sicht, auf Grund der nachgereichten Unterlagen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorprüfung Natura 2000-Gebiete) wie folgt ergänzt:

Naturschutz:

Örtlich-sachliche Zuständigkeit

Gemäß § 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Nr. 1 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als Fachbehörden für Naturschutz zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen, sofern nicht nach den §§ 2 bis 4 eine andere Behörde zuständig ist.

Die örtliche Zuständigkeit des StALU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Absatz 2 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652).

Demnach ist das StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für den küstengewässerseitigen Teil des Vorhabens. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft (Wahrung der Verursacherpflichten nach § 15 BNatSchG) umfasst die Zuständigkeit grundsätzlich

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:  
Postfach 2541, 18442 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de  
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

auch die Beurteilung der Eignung und des Aufwertungspotenzials vorgeschlagener Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Küstengewässers.

Das StALU Vorpommern ist somit für die Vorhabenbestandteile zuständig, die im Bereich gemeindefreier Flächen umgesetzt werden sollen. Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass für das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bisher lediglich geplant sind. Um die gemeindefreien Flächen diesen Planungsinstrumenten unterziehen zu können, wäre zunächst die Inkommunalisierung der Flächen notwendig gewesen. Ausschließlich dann würde die naturschutzrechtliche Zuständigkeit dem Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständiger unterer Naturschutzbehörde obliegen. Derzeit liegen die überplanten marinen Flächen in der naturschutzrechtlichen Zuständigkeit des StALU VP.

Aus Sicht der Zuständigkeit des StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz bedürfen folgende Anmerkungen der Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf:

#### ***Vorprüfung Natura-2000-Gebiete***

Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 20 wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Abstand von ca. 50 m zum GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und zum SPA DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ befindet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den jeweiligen Schutz- und Erhaltungszielen zu prüfen.

Die vorliegende FFH-Vorprüfung führt a. S. 14 aus, dass der Bodstedter Bodden mit Uferbereichen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm als stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet ausgewiesen ist. In der „Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V, Funktion der Landschaft für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel“ (Rastgebietsprofile, I.L.N. Greifswald, 2009) werden der Bodstedter und der Barther Bodden (Gebietscode 1.4.2) wegen ihrer Bedeutung als Schlafplatz von Gänsearten und Kranichen sowie als Tagesruhegewässer von Tauchentenarten mit dem Status A\* ausgewiesen. Diese sehr hohen Bewertungen sind Ergebnis langjähriger Erfassungen. Die vorgenommene Abwertung in den vorliegenden Unterlagen auf eine mäßige bis geringe Eignung für Rast- und Schlafplatz kann schwerlich nachvollzogen werden. Wenn man insbesondere die Summationswirkungen durch weitere Vorhaben in die Betrachtung einstellt, wird deutlich, dass die FFH-Verträglichkeit nur im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung beurteilt werden kann. Das gilt auch für das GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“.

#### ***Artenschutzfachbeitrag***

Die „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung des LUNG vom 02.07.2012“ sind zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Matthias Wolters

Ribnitz-Damgarten, den 20.09.2018

Amt Barth  
Der Amtsvorsteher  
Teergang 2  
18356 Barth



Ablage - Nr.:  
18 - 136

Bearbeiter :  
Schu/KN

Ansprechpartner: Herr Schulz

Ihr Schreiben vom:  
30.08.2018

Tel. : 03821-893242  
Fax : 03821-893299  
e-mail:mario.schulz@boddenland.de

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" der Gemeinde Fuhendorf, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erteilen wir unsere Zustimmung zum o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Fuhendorf.

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung ist durch die fortschreitenden Investitionen im Bereich des Ferienwohnungsbaus die noch freie Aufnahmekapazität der Kläranlage in Barth zu berechnen.

Mit freundlichem Gruß  
*[Signature]*  
i. V. Hager

*[Signature]*  
i. V. Schulz



kleine Boote zu Wasser lassen könnte. Ihnen ist vermutlich bekannt, dass dort fast täglich

Herr [REDACTED] zum Fischen herausfährt.

Früher gab es neben der Wiese eine Stelle für Paddelboote und andere kleine Wasserfahrzeuge sowie einen Ponton.

Fuhlendorf ist gerade erst „anerkannter Erholungsort“ geworden u. wir sollten alles dafür tun die Attraktivität des Ortes zu steigern.

Weiterhin würden sich alle Anwohner sowie die Feriengäste sehr freuen wenn die nahegelegene

Badestelle, nach dem Frühjahrssturm, wieder in einen gepflegten Zustand versetzt wird.

Dazu gehört auch die Möglichkeit zum „Spitzen Ort“ zu gehen.

Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass mit der Verpachtung des Hafens eine wichtige

Möglichkeit entfallen könnte, das direkte Umfeld für Wassersport zu nutzen.

Dies stellt einen besonderen Anreiz für die Feriengäste sowie Anwohner dar.

Ich würde mich sehr freuen wenn Sie sich für die Öffentliche Nutzung stark machen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Amt Barth | Frau Eggert

---

**Von:** Amt Barth | Herr Hellwig  
**Gesendet:** Donnerstag, 4. Oktober 2018 08:03  
**An:** Amt Barth | Frau Eggert  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 20 Floating Houses Fuhlendorf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von [REDACTED]  
Gesendet: Dienstag, 2. Oktober 2018 17:37  
An: Amt Barth | Herr Hellwig <hellwig@amt-barth.de>  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 20 Floating Houses Fuhlendorf

Sehr geehrter Herr Hellwig, sehr geehrte Damen und Herren ! Der oben genannte B-Plan liegt z.Zt. Aus. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung. Es heißt, der Steg soll für die Anlieger, die Bevölkerung und für die Gäste öffentlich bleiben. Das erscheint uns für die Gäste und Einwohner des Ortes so wichtig, daß wir der Meinung sind, den öffentlichen Zugang im Grundbuch abzusichern. Die im B-Plan eingezeichnete Lage der oben genannten Häuser zeigt, daß es mit dem öffentlichen Zugang nicht so wirklich ernst genommen wird. Wenigstens bis an die Kurve des Steges sollte man gehen können. Das würde eine Änderung und Verschiebung von zwei Häusern bedeuten. Dadurch könnten weiterhin Boote zu Wasser gelassen werden. Der Steg ist darüber hinaus ein beliebter Ort für die Feriengäste zum Angeln. Als Anlieger stellen wir fest, daß schon die Möglichkeit entfallen ist, die frühere Badestelle zum Spitzen Ort zu besuchen, da der Weg dorthin völlig zugewachsen und somit nicht mehr vorhanden ist. Mit der Verpachtung und der Bebauung des Hafens entfällt eine weitere Möglichkeit, das direkte Umfeld nutzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] und [REDACTED]  
[REDACTED] Fuhlendorf [REDACTED]

**Von:** Amt Barth | Herr Hellwig  
**Gesendet:** Donnerstag, 27. September 2018 17:47  
**An:** Amt Barth | Frau Eggert  
**Betreff:** WG: Stellungnahme zum B-Plan 20, Floating Houses in Fuhlendorf

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 27. September 2018 10:44  
**An:** Amt Barth | Herr Hellwig <hellwig@amt-barth.de>  
**Betreff:** Stellungnahme zum B-Plan 20, Floating Houses in Fuhlendorf

### Stellungnahme zum Bauvorhaben Nr. 20, Floating Houses in Fuhlendorf

Der Steg in Fuhlendorf ist für die Bewohner der gesamten Ortschaft - wie auch für die vielen Urlaubsgäste - ein bedeutender Anlaufpunkt für verschiedenste Aktivitäten und vor allem eine Oase der Ruhe und Erholung. Nirgendwo sonst hat man einen so romantisch-schönen Blick auf die Boddenlandschaft. Nicht nur für unsere Familie war der Steg ein wesentlicher Grund, sich in der Nähe anzusiedeln und viele Urlauber kommen bewusst seinetwegen immer wieder hierher.

Wenn auch verständlich, so ist es doch sehr zu bedauern, dass die Gemeinde Fuhlendorf sich nicht in der Lage sieht, den Steg in Eigenregie zu erneuern und damit die Nutzung in ähnlicher Form wie bisher zu gewährleisten. Insofern ist das Errichten von Floating Houses durch einen Investor sicherlich nicht abwendbar. Im Sinne eines künftig guten nachbarschaftlichen Verhältnisses und um die Nutzung durch die o.g. Personengruppen - wenn auch eingeschränkt - zu erhalten, bitten wir um die Berücksichtigung der folgenden Änderungsvorschläge:

- 1. Auf die beiden im Knick des Steges zur Boddenseite geplanten Floating Houses (Typ SO1a) sollte verzichtet werden. Sollten mehr als 12 Houses wirtschaftlich unabdingbar sein??, so wäre doch wohl auch eine andere Anordnung, Floating Houses in kleinerer Bauweise oder eine Verlängerung des Steges möglich?
- 2. Es ist sicherzustellen, dass die Betretbarkeit und Nutzung des Steges durch die Allgemeinheit auch langfristig gewährleistet bleibt, zumindest auf dem Teil des Steges bis zum Beginn des - dann hoffentlich deutlich über den Knick hinaus - unbebauten Abschnittes.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

[REDACTED] Fuhlendorf

## Amt Barth | Frau Eggert

---

**Von:** Amt Barth | Herr Hellwig  
**Gesendet:** Montag, 1. Oktober 2018 14:09  
**An:** Amt Barth | Frau Eggert  
**Betreff:** WG: Stellungnahme zum B-Plan 20, Floating Houses Fuhlendorf

**Wichtigkeit:** Hoch

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Samstag, 29. September 2018 16:08  
**An:** Amt Barth | Herr Hellwig <hellwig@amt-barth.de>  
**Betreff:** Stellungnahme zum B-Plan 20, Floating Houses Fuhlendorf  
**Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrter Herr Hellwig,

meine Frau und ich besitzen seit 2011 in der [REDACTED] Fuhlendorf ein Ferienhaus zur Eigennutzung und Vermietung an Gäste. Die Entscheidung für diesen Standort war geprägt durch die Urwüchsigkeit des Ortes Fuhlendorf und die Natur mit dem Bodden und dem dazugehörigen Fuhlendorfer Hafen. Der Fuhlendorfer Hafen ist der erste Anlaufpunkt bei unseren Aufenthalten ebenso wie für unsere zahlreichen naturverbundenen Gäste. Er gehört einfach zum Ort und prägt wesentlich den fischerdörflichen Charakter. Was ist ein historisches Fischerdorf ohne Hafen?

In den letzten Jahren mußten wir und unsere Gäste bereits gravierende Einschnitte bei der Nutzung und Bedeutung des Fuhlendorfer Hafens hinnehmen - so wird der Hafen nur noch in Ausnahmefällen von Fahrgastschiffen angelaufen.

Mit der Verleihung des Titels "Staatlich anerkannter Erholungsort" hat im September 2018 der Wirtschaft- und Tourismusminister Harry Glawe explizit auf die 'beeindruckende Natur der weitläufigen Boddenküste, den **Hafenbereichen** und der touristischen Infrastruktur' verwiesen - und er sprach ausdrücklich davon, dass es in Fuhlendorf und Bodstedt jeweils einen Hafen gibt. **Das sollte aus unserer Sicht auch so bleiben!** Mit der Titelverleihung und der damit verbundenen zukünftigen Abgabe ist es nicht vertretbar, vorhandene touristische Möglichkeiten derart zu beschneiden.

Dass die Hafenanlage in Fuhlendorf dringend saniert werden muss, steht außer Frage. Auch schwimmenden Ferienhäusern in angemessener Anzahl und Größe am Fuhlendorfer Hafen stehen wir prinzipiell nicht ablehnend gegenüber - **aber, dass darf nicht dazu führen, dass Anwohner und Feriengäste von der Nutzung/dem Betreten des Fuhlendorfer Hafens mit seiner Steganlage ausgeschlossen werden. Der Fuhlendorfer Hafen muss dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich bleiben!**

Wir erwarten, dass unsere Stellungnahme/Bedenken Gehör finden und bei weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Fuhlendorf

[REDACTED]  
Burgdorf

26.09.2018

Gemeinde Fuhlendorf  
Amt Barth

### **Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“**

Sehr geehrter Herr Groth,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte B-plan liegt zur Zeit aus. Wir nehmen dazu folgendermaßen Stellung.

Es heißt, der Steg soll für die Anlieger, die Bevölkerung und Gäste öffentlich bleiben. Das erscheint uns für die Attraktivität des Ortes so wichtig, dass wir anregen, **den öffentlichen Zugang nicht nur über eine privatrechtliche Regelung zu klären, sondern diesen im Grundbuch abzusichern.**

Diese Regelung findet man häufig bei den privatisierten Herrenhäusern, bei denen der Park öffentlich bleiben soll.

Die im Plan dargestellte Lage der einzelnen Floating Houses lässt vermuten, dass es mit dem öffentlichen Zugang nicht so wirklich ernst genommen wird. Wenigstens bis an die Ecke des Steges sollte man gehen können, ohne das Gefühl haben zu müssen, in einen Privatbereich einzudringen. Das bedeutet, dass zwei, besser die drei zweigeschossigen Häuser an das Ende des Stegs verlagert werden müssten.

**Die Brücke ist ein überaus beliebter Ort zum Angeln, zur Vogelbeobachtung und zum Erleben der Sonnenuntergänge.**

Damit bliebe auch die Möglichkeit offen, dass man (von Land aus gesehen) links am Steg kleine Boote zu Wasser lassen könnte. Ihnen ist sicher bekannt, dass dort fast täglich [REDACTED] zum Fischen herausfährt. Früher gab es daneben an der Wiese eine Stelle für Paddelboote und andere kleine Wasserfahrzeug sowie einen Ponton.

Fuhlendorf ist gerade „anerkannter Erholungsort“ geworden. Dazu gehört auch, dass die Attraktivität erhalten bleibt bzw. durch naturnahe – nicht unbedingt kostenintensive - Angebote gesteigert wird. Dazu rechne ich auch die Badestelle, die mit Hunden benutzt werden kann; sie blieb jedoch nach dem Frühjahrssturm in schlechtem Zustand.

Als direkte Anlieger stellen wir fest, das im Laufe der Jahre außerdem die Möglichkeit entfallen ist, zum „Spitzen Ort“ zu gehen, da der öffentliche Weg praktisch nicht mehr vorhanden ist.

Mit der Verpachtung des Hafens entfällt eine weitere Möglichkeit, das direkte Umfeld nutzen zu können. **„Öffentlich“ heißt, dass Wege offen bleiben und der Steg frei benutzt werden kann, ohne sich bei den Gästen der Häuser rechtfertigen zu müssen..** Um voraussehbaren Konflikten vorzubeugen, wäre es gut, wenn die drei zweigeschossigen Häuser, die ja auch den dahinter liegenden eingeschossigen die Sicht nehmen, nach hinten verlegt würden.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]