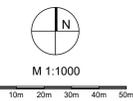


# GEMEINDE FUHLENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FLOATING HOUSES FUHLENDORF"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



|            |   |
|------------|---|
| SO1a       | I |
| GR 130 m²  | E |
| OK = 4,5 m |   |

|            |   |
|------------|---|
| SO1b       | I |
| GR 87 m²   | E |
| OK = 4,0 m |   |



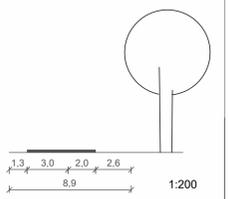
**Gemarkung Fuhendorf,**  
Flur 1: Flurstücke 207 (Iw., 43/3 (Iw.), 44/1, 44/2, 45/1 (Iw.), 45/2 (Iw., 46/1, 46/2, 46/3, 47/1, 47/2, 356 (Iw.), 357/1, 357/2/4 (Iw.), 431

**Überplanung (siehe unter Hinweise):**  
BP Nr. 7; Flurstück 357/7

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

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

### Strassenquerschnitt A'



## PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf", der Gemeinde Fuhendorf, 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 (**Planzeichnungsverordnung - PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 9 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 DHHM 92 (in Meter ü NNH).

## TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

- 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 Stagananlage fest mit dem Ufer verbunden sind (in den Bereichen SO1a/b)  
- Sport- und Freizeileistungen  
- 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 Freizeileistungen  
- Die Stellplätze einschließlich Carports und Abstellräume sind den Ferienhäusern im Bereich SO1a/b und die Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Baugbiet 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 auf die Geländehöhe, Normalhöhennull (NNH) entsprechend der Vermessung mit Stand vom 22.09.2021 (§ 18 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe im SO2 hat mindestens 0,5 m über Geländehöhe, Normalhöhennull (NNH) entsprechend der Vermessung mit Stand vom 22.09.2021 zu betragen. Die festgesetzten maximalen Oberkanten der Schwimmenden Ferienhäuser in den Sondergebieten SO1a/b beziehen sich auf die Oberkante der Wasseroberfläche des Bodengewässers. Für notwendige Aufbauten wie einer Überstreichung 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 Bodengewässers zu betragen.  
Die Oberkante der Fußbodenhöhe des Stegs im Bereich der Verkehrsräume besonderer Service- und Versorgungsleistungen für die Schwimmenden Ferienhäuser im Bereich SO1a/b und die Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Baugbiet SO2

## 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, derzeit DIN 18920, 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, derzeit DIN 18920, zu schützen.

- Festsetzungen zum Artenschutz**  
**AF1: Schutz der Insekten und des Fischotter vor Beeinträchtigungen durch Licht**  
Für die zur Sicherung der Verkehrssicherheit notwendige Beleuchtung am Steg mit Außenlampen sind ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen oder alternativ Halogen-Metallhalogenlampen 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. Eine alternative Beleuchtung des Steges mit invertierten, ausschließlich den Steg anstrahlenden Lampen ist statthaft. Ein geringer Abschirmwinkel ist zu gewährleisten. Alle Beleuchtungskörper sind durch Blenden, geeignete Reflektoren o.ä. gegen Abstrahlung auf das Bodengewässer auszurichten. Laser und Reklamescheinwerfer sind unzulässig.
- AF2: Gewährleistung der Fischotterdurchgängigkeit**  
Die Stagananlage ist im Bereich des Schiffgütels aufzuständern (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, öffentlicher Steg mit Liegeplätzen). Die Unterante der Stagananlage hat mindestens 50 cm über MW zu betragen. Die Ausdehnung des Teils der Stagananlage, 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 Fischotter**  
Die Bautätigkeit der seeseitigen Arbeiten ist auf die Tagelichtphase zu beschränken und ausschließlich innerhalb des Zeitraumes von 07.00 - 20.00 zulässig.
- AF4: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln an der Staganlage**  
Der Abriss der bestehenden Staganlage 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 15 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 ungenutzt, nicht mit Feriengästen belegte Schwimmende Ferienhäuser müssen die Fenster allseitig durch Vorhängeeinrichtungen verdecken. Dafür sind mindestens halbttransparente Plissees, Gardinen, Vorhänge, Rolllös oder vergleichbare Abdeckungen zulässig.
- AF6: CEF-Maßnahme für die Rauchschalwe im SO1c**  
Im SO1c sind in den Carports (offene Garagen, teilweise oder ganz ohne Seitenwände) und/oder Schuppen 8 Rauchschalwennester des Typs Nr. 10, 10B der Firma Schwelger oder in vergleichbarer Ausführung eines anderen Herstellers unterhalb der Decke bzw. entsprechend überdachten und eingehausten Seitenwänden unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Die als Neststandort ausgewählten Carports 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 aus Trennbrettern zwischen den Nestern anzulegen. Je Carport ist das Anbringen von maximal 1 Nestern zulässig. Der Herstellungszeitpunkt der Maßnahme, einschließlich der Carports, hat nach Abriss der vorhandenen Staganlage 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 Brutzustand der Rauchschalwe 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 Schwelger 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 Staganlage 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:  
Jedliche Erdingriffe innerhalb von Bodenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-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 Einstellung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 20 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seawärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wasserlinie) bei der Wasserberührung 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 Krone- und Wurzelbereich (Kronenraute + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Abgrabungen 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 NatSchAG M-V ist verboten.
- Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V**  
Der gesamte Bodestetter Boden und seine Unterbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Der Bodestetter Boden 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 und/oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

**Bundeswasserstraßengesetz (§ 1 WaStrG)**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" grenzt an die Bundeswasserstraße, bzw. in Teilbereichen bestehen Überschneidungen mit der Bundeswasserstraße. Anlagen an den Ufern der Bundeswasserstraßen bedürfen einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung.  
Anlagen und ortsfeste Anlagen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwischungen mit Schiffsfahrtsregeln Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders ihre führen oder behindern.  
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt 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 NNH (entspricht 1,75 m HN) im Überschwemmungsgebiet liegen, sind mit dem Planzeichner "Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen 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 Fuhendorf)**  
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 Angabe von Gründen sowie Aussagen zur Begründung der Beseitigung, der Ersatz nicht naturschutzgerechter Bäume, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert ist, Ansprache auf eine nachträgliche Errichtung und/oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern können nicht abgeleitet werden.

## 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 Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser**  
Im Bereich der Gemeinde Fuhendorf ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Regelwerk Küstenschutz M-V" bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit Wasserständen von 1,90 m über NNH zuzüglich Wellenaufbau 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. Ansprache 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 der Grenzauflistung 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 Bebauungspläne**  
Die teilweise Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bodstedter Bodden" ersetzt 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 Fuhendorf, mit einer Fläche von ca. 455 m² betroffen. Entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

**Inkommunalisierung**  
Da der wasserseitige Bereich des Hafens Fuhendorf 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 08.07.2021 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 Fuhendorf ausgebildet.

**Einsicht in Vorschriften aus DIN-Normen**  
Die in den vorstehenden textlichen Festsetzungen der Satzung (Teil B) und im Begründungstext genannten DIN-Normen können im Bauamt zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

**Abwasser- und Ver- und Entsorgung**  
Anfallende häusliche Abwässer sind nach Maßgabe der Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhendorf, dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Abwasser der Schwimmenden Häuser können über die parallel zur Hafeneinfahrt 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 Erschließungsanlagen sind ebenfalls mit den zuständigen Medienbetreibern Absprachen vorzunehmen und vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

**Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich:**  
**Abbuchung vom Okokonto VR-007**  
Das Flächenäquivalent für die mit Umsetzung des B-Planes Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" eingehendenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insgesamt 29.235 EFÄ [m²]. Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 29.235 KFÄ [m²] wird vollständig über die Abbuchung vom Okokonto VR-007 "Renaturierung der Fischlandwiesen" ausgeglichen. Die ermittelten KFÄ [m²] sind auf Antrag vom genannten Okokonto abzubuchen. Antragssteller ist das Amt Barth als das zuständige, verwaltende Amt für die Gemeinde Fuhendorf. Die Abbuchung vom Okokonto ist verbindlich zu reservieren und hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

**Durchführungsrelevante Hinweise zum Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**  
- Bei landsseitigen Baumaßnahmen, insbesondere im Nahbereich des Ufers und der Schillgürtel, ist eine **Bauzeitenregelung** zu beachten, die eine **Baufeldfreimachung** und **Gehölzbesitzung** 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 vorzeitige Baubeginn fachlich unbedenklich ist und die zuständige untere Naturschutzbehörde dieser Abweichung zustimmt. Bei etwaig unabhängigen und den Planinhalten des B-Planes Nr. 20 vorgehenden 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.  
- Bis unmittelbar vor Baubeginn und Abriss der Staganlage ist ein **Fischottermonitoring** mit geeigneter Technik durchzuführen und die zuständige uNB über etwaige Fischotteraktivität in Kenntnis zu setzen. Bei erhöhter Fischotteraktivität sind mit der zuständigen uNB geeignete, ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz des Fischotter abzustimmen

- Der Bereich an der Landzunge am Redensee, westlich vom Geltungsbereich, ist mit 100 m Abstand sowie die geschützten Schilfbereiche sind mit mindestens 10 m Abstand durch die Nutzer der Floating Houses nicht mit Sportbooten zu befahren (**Befahrungregelung**). Ausgenommen sind die Schilfbereich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 20 Fuhendorf. Die Regelung ist in einer **Anlagen- und Betreiberordnung** verbindlich aufzunehmen und die Nutzer sind über diese zu informieren. In die Anlagen- und Betreiberordnung sind weitere Vorgaben zum Schutz von Natur und Umwelt für die Nutzer der Floating Houses verbindlich zu integrieren.  
- Die Gemeinde Fuhendorf prüft die Übernahme vorgenannter Befahrungregelung als Nutzungsbedingung für die öffentlichen Gastliegeplätze mit Verweis auf zu untersassende Störungen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eine hoheitliche Befugnis zum Durchsetzen von Befahrungregelungen auf der Bundeswasserstraße, die zugleich nicht dem Gemeindegutem unterliegt, besteht durch die Gemeinde jedoch nicht.

**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 Fuhendorf liegt das BHW bei 1,90 m über NNH) und Seegangsbelastungen zu erbringen. Für die etwaige Lagerung wassergetriebener Stoffe und für die Errichtung elektronischer Anlagen ist eine Mindesthöhe von 2,20 m über NNH einzuhalten.

Die Befestigungsarbeiten des Schwimmsteges in den öffentlichen und privaten, festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie im Bereich des SO1 sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik gegenüber Wasserstandschwankungen und Wellenschlag standsischer auszuführen, so dass ein Abtreiben der Schwimmenden Ferienhäuser im SO1 ausgeschlossen ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertrereitzung vom 11.07.2016.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- 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.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 30.08.2018 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausliegen. 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.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
.....  
Ort, Datum Siegel ..... ÖbVt

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.  
.....  
Ort, Datum Siegel ..... Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgesetzt.  
.....  
Ort, Datum Siegel ..... Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
.....  
Ort, Datum Siegel ..... Bürgermeister

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

- Planzeichnerklärung**  
**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 textl. Festsetzung) § 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze, Planung § 23 BauNVO
- Verkehrsräume**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
o/p öffentlich/privat  
Fußgängerbereich  
Fußgängerbereich, öffentlicher Steg  
Fußgängerbereich, öffentlicher Schwimmsteg mit Liegeplätzen für Boote  
Fußgängerbereich, privater Schwimmsteg mit Liegeplätzen für Schwimmende Ferienhäuser und Boote  
öffentliche Parkplätze  
Stellplätze zum Kurzzeitparken für Gäste  
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 Wasserflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Wasserfläche  
Wasserfläche mit Zweckbestimmung: Liegeplätze für Sportboote und An- und Abfahrt  
Wasserfläche mit Zweckbestimmung: Zwei Fingerstege für vier Liegeplätze für