

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Fuhlendorf  
über das Amt Barth  
Teergang 2  
18356 Barth

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 16. Dezember 2021  
Mein Zeichen: 511.140.02.10371.21  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**

Fachdienst: **Bau und Planung**

Auskunft erteilt: Eric Kellermann  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen

Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2936  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: eric.kellermann@lk-vr.de

Datum: 6. Januar 2022

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf" der Gemeinde Fuhlendorf

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 (Posteingang: 16. Dezember 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 12. September 2021
- Begründung mit Stand vom 12. September 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

##### **Verwendung von DIN-Vorschriften**

Hiermit weise ich darauf hin, dass in der Bekanntmachung zur Auslegung der Planunterlagen, auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der verwendeten DIN-Vorschriften im Amt oder der Gemeinde hingewiesen werden muss. Dieser Hinweis in der Bekanntmachung ist immer dann notwendig, wenn sich erst durch die Einsichtnahme der DIN-Vorschrift der Inhalt der Planunterlagen erschließt. Im vorliegenden Fall wird in der „Textlichen Festsetzung“: „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)“ auf DIN-Vorschriften verwiesen. Ein nicht erfolgter Hinweis in der Bekanntmachung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in der Gemeinde kann zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Zudem ist die Festsetzung nicht hinreichend bestimmt, da nicht ausgeführt wird, um welche DIN-Vorschriften es sich handelt. Eine Anpassung ist notwendig.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Der Bezugspunkt „Geländehöhe“ kann sich durch Aufschüttungen und Abgrabungen ändern. Aufschüttungen und Abgrabungen wären möglich und könnten vollkommen andere Höhen von baulichen Anlagen, im Vergleich zu den sonstigen baulichen Anlagen im Siedlungsbe-

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

Kontaktdaten  
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



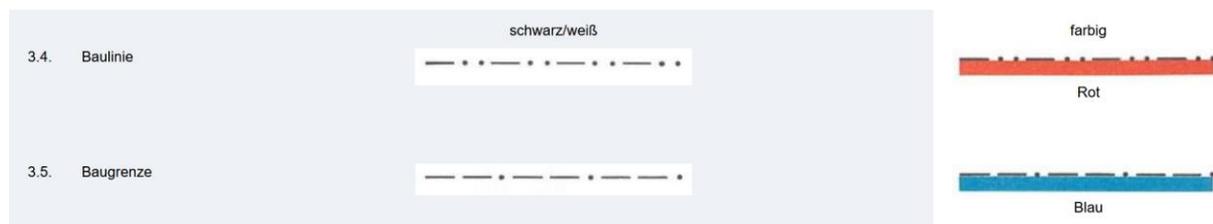
reich, ermöglichen. Es sollte geprüft werden, ob diese Veränderungen in den Geländehöhen in das städtebauliche Konzept passen.

Es gibt eine Doppelung des Wortes „beziehen“ in der Festsetzung „2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen“.

Der Abschnitt der Festsetzung: „Für notwendige Geländer, Beleuchtung und technische Anlagen gilt die Höhenbeschränkung nicht.“ ist nicht eindeutig genug. Es müssen Erläuterungen, was genau „notwendig“ bedeutet in den Planunterlagen zu finden sein. In der Begründung im Kapitel „7.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung“ steht geschrieben: „Montierte Geländer und notwendige Befestigungen (Halterungen) für z.B. Sonnensegel o.ä. bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Sie dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen überschreiten.“ Diese Beschreibung lässt viel Interpretationsspielraum. Eine Anpassung der Begründung sollte vorgenommen werden.

### **Planzeichen**

Das Planzeichen „Baugrenze“ entspricht nicht der Planzeichenverordnung. In der folgenden Abbildung ist der zutreffende Blauton zu erkennen.



Bei den Planzeichen „Grenze Inkommunalisierungsbereich“ und „private Carports und Abstellräume für die Ferienhäuser im SO1ab/b“ handelt es sich nicht um „Sonstige Planzeichen“, sondern um Planzeichen ohne Normcharakter. Zudem handelt es sich hier wahrscheinlich um private Carports und Abstellräume für „SO1a/b“ und nicht um „SO1ab/b“. Eine Anpassung sollte vorgenommen werden.

### **Bemaßung in der Planzeichnung**

In der Planzeichnung sind die Lage festgesetzter Flächen, insbesondere der Baufelder „SO2“ und „SO3“ und Straßenverkehrsflächen, nicht zweifelsfrei nachvollziehbar. Auch wenn es sich hier um ein Sondergebiet handelt und ein Vorhabensträger mit einem spezifischen Vorhaben dahintersteht, sollten die Bemaßungen für die Öffentlichkeit und die spätere rechtssichere Anwendung sinnvoll und in ausreichendem Maße ergänzt werden.

Weiterhin werden folgende Aussagen aus der Äußerung des Landkreises vom 16. Oktober 2018 aufrechterhalten:

#### ***Vorhabenbezogener Bebauungsplan***

Die auf der Planzeichnung sehr eng gefassten Baugrenzen lassen auf einen vorhabenbezogenen Plan hindeuten. Es sollte daher geprüft werden, ob nicht eher ein „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ vorliegt. In diesem Fall wäre ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB zu erstellen und den Unterlagen beizufügen.

#### ***First- und Traufhöhe***

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.

#### **Bauaufsicht**

Auf das verfahrensrechtlich vorgeschriebene Anzeigeverfahren nach § 62 LBauO M-V für die

Ferienhäuser im Geltungsbereich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird hier hingewiesen.

### **Umweltschutz**

#### ***Immissionsschutz***

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Von Stellplätzen und offenen Carports können Geräusche ausgehen, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu Belästigungen führen können.

Zur Brechung der Spitzenpegelbelastung im Bereich der östlich der Carportanlage gelegenen Ferienhäuser sollte die Ostseite der Carports mit einer geschlossenen Wand versehen werden.

### **Wasserwirtschaft**

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ beinhaltet das Hafengebiet und die sich südlich anschließenden Flächen für Ferienhäuser und Parkplatzflächen.

Das anfallende häusliche Abwasser ist nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, die Gemeinde Fuhlendorf, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Schwimmenden Ferienhäuser wird in den Bodden eingeleitet. Hierfür ist das StALU VP zuständig.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Grundstücke an Land ist die Gemeinde Fuhlendorf gemäß § 40 LWaG abwasserbeseitigungspflichtig.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, ins Grundwasser versickert werden. Insbesondere betrifft dies das noch als Touristeninformation und später als Service- und Gemeinschaftshaus mit Ferienwohnung genutzte Gebäude, sowie die Stellplätze für PKW mit angeschlossenen Schuppen für die schwimmenden Ferienhäuser.

Das Grundwasser ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 WHG ein Gewässer. Eine Versickerung in das Grundwasser bzw. das Einleiten in ein Gewässer stellen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Benutzung, für die gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis der Gewässerbenutzung durch die untere Wasserbehörde notwendig ist.

Die wasserseitige Bebauung mit Steganlage und schwimmenden Häusern (ca. 418 m<sup>2</sup> Steganlage + 1299 m<sup>2</sup> Häuser) ist beim StALU VP anzeigepflichtig.

### **Naturschutz**

Die naturschutzrechtliche Stellungnahme wird nachgereicht.

### **Denkmalschutz**

#### ***Baudenkmale***

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

#### ***Bodendenkmale***

Alle im o.g. Gebiet derzeit bekannten Bodendenkmale sind korrekt in der Planzeichnung wiedergegeben. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 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 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

### **Kataster und Vermessung**

#### **Planzeichnung Teil A**

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

#### **Begründung**

Unter Punkt 3. „Räumlicher Geltungsbereich“ ist in der Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke das Flurstück 45/1 zu ergänzen.

### **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.

### **Abfallwirtschaft**

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Bezüglich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich bei der weiteren Planung Folgendes zu beachten:

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 beidseitigen 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. Diese Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil 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.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Fuhlendorf  
über das Amt Barth  
Teergang 2  
18356 Barth

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 16. Dezember 2021  
Mein Zeichen: 511.140.02.10371.21  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Eric Kellermann  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2936  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: eric.kellermann@lk-vr.de  
Datum: 23. Februar 2022

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf" der Gemeinde Fuhlendorf hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 (Posteingang: 16. Dezember 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Daraufhin erfolgte die Stellungnahme des Landkreises vom 6. Januar 2022, in welcher auf ein Nachreichen der naturschutzrechtlichen Stellungnahme verwiesen wurde. Mit diesem Schreiben wird nun die naturschutzrechtliche Stellungnahme nachgereicht. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 12. September 2021
- Begründung mit Stand vom 12. September 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Naturschutz

Für den Bebauungsplan wurde die Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt, da die geplanten baulichen Anlagen teilweise im Bereich geschützter Boddengewässer errichtet werden sollen. Die im Verfahren beteiligten anerkannten Naturschutzverbände lehnen das Vorhaben an dieser Stelle überwiegend ab. Ein wesentlicher Kritikpunkt liegt bei der eingeschränkten Erlebbarkeit der Landschaft für die Öffentlichkeit. Hier werden Belange des Küsten- und Gewässerschutzstreifens berührt (§ 29 NatSchAG M-V, siehe unten), so dass Anpassungen der Planung erforderlich werden.

Der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird gefolgt. Die Abbuchung von 29235 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten vom Ökokonto VR-007 ist einzureichen (Reservierung).

Der Bebauungsplan liegt im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V. Voraussetzung für eine Ausnahme vom Bauverbot ist der freie Zugang zu unverbauten Naturschönheiten für die Allgemeinheit. Hierzu wurde im Unterschied zum vorangegangenen Entwurf ein Teil des Steges als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Möglich bleibt es nun, den Steg bis auf die Höhe der Schilfröhrichte zu betreten. Der Abschnitt ist jedoch

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

Kontaktdaten  
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



kurz und ein freier Blick auf die Boddengewässer ist nicht möglich, da die Schilfröhrichte und die vorgesehene Bebauung die Sichtachsen stark einschränken. Eine Ausnahme kann daher noch nicht erteilt werden. Erweiterte Möglichkeiten für die Allgemeinheit sind zu planen. Denkbar wäre eine Verlängerung des öffentlichen Stegteiles bis zum Knick und die Verlagerung des Sondergebietes SO1b weiter an die Innenseite des Steges, so dass das Sondergebiet SO1a hinter dem Knick platziert werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich des LSG Boddenlandschaft. Die Verkehrsflächen auf Flurstück 45/2 sollen etwas vergrößert werden. Hierfür ist die Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung für das LSG Boddenlandschaft erforderlich. Die Voraussetzungen liegen mit der geplanten Abbuchung vom Ökoko-Konto vor. Die Erlaubnis ist vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Entscheidungen gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG und § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V werden gemäß § 40 Abs. 1 NatSchAG M-V in einer Naturschutzgenehmigung zusammengefasst.

Entsprechend der vorangegangenen Stellungnahme wurde die Signatur des Hafens im Bereich der geschützten Boddengewässer entfernt. Dafür wurde eine Signatur für „Liegeplätze für Sportboote und An- und Abfahrt“ aufgenommen. Arbeiten im Gewässergrund seien nur für die Rammarbeiten der Befestigungspfähle erforderlich. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Ausnahme vom Biotopschutz für weitere Bodenarbeiten, als die in der Begründung angegebenen Rammarbeiten, nicht in Aussicht gestellt wird.

Hinsichtlich des Meeresnaturschutzes gemäß § 24 NatSchAG M-V ist darauf hinzuweisen, dass Nutzungsansprüche am Grundsatz der Nachhaltigkeit auszurichten sind (§ 24 Abs. 2 NatSchAG M-V). Aus § 24 Abs. 3 NatSchAG M-V ergibt sich die bereits in der vorangegangenen Stellungnahme angezeigte Verpflichtung zu Maßnahmen der Landschaftsplanung. Im vorliegenden Fall kann sich dies in Form eines Grünordnungsplanes auch auf Teile des Gemeindegebietes - die Küstenlinie der Gemeinde - beschränken. Die Inhalte ergeben sich insbesondere aus § 9 Abs. 2 und 3 BNatSchG.

Das Monitoring wird gemäß Umweltbericht vom Amt Barth durchgeführt. Ergänzt werden sollten Angaben, wann die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen geprüft wird, da einige Maßnahmen bereits vor dem Eingriff funktionstüchtig sein müssen (siehe Artenschutz) und Eingriffe in angemessener Frist auszugleichen sind.

### **Artenschutz**

Es wird vorsorglich auf die naturschutzrechtlich allgemein bekannte Situation hingewiesen, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird - die UNB agiert auf dieser Ebene lediglich als „Hinweisgeberin“. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, dass sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

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:

Im Hinblick auf anlagebedingte Kollisionsopfer (vor allem Vögel, AFB, S. 9 und S. 22f) im Zusammenhang mit Fensterkollisionen wird als notwendige Vermeidungsmaßnahme die Verwendung reflexionsarmen Glases (max. 12 % Reflexionsgrad) an allen ununterbrochenen Fensterflächen ab 50 cm Fensterbreite (vgl. Leitfaden der Vogelschutzwarten) für notwendig gesehen. Eingelegte „Fenstersprossen“ zwischen den Glasscheiben sind nicht geeignet, Kollisionen mit ausreichender Sicherheit auszuschließen. Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass die alleinige Verwendung reflexionsarmer Glassorten augenscheinlich nicht ausreicht und zusätzlich Scheiben markiert werden müssen (siehe Leitfaden, S. 16), dass das Risiko von Kollisionen an unmarkierten Glasscheiben in der Nähe von Gewässern und Feuchtgebieten ansteigt (Leitfaden, S. 24) und dass es sich bei den schwimmenden „Gebäuden“ nicht um klassische Einfamilienhäuser mit Lochfassade handelt (Leitfaden, S. 25), so dass diese zusätzliche Vermeidungsmaßnahme für größere Glasflächen ab ca. 1,5 m<sup>2</sup> Größe geeignet, aber auch notwendig erscheint. Alternativ kann auch dargelegt werden, wie die dauerhafte Anbringung von Fliegenschutzgittern oder anderen Formen der Bedeckung (etwa bei Nichtnutzung) vertraglich abgesichert werden und im Bedarfsfall eine Zuwiderhandlung sanktioniert werden kann. Darüber hinaus sind auch Kollisionsrisiken an den übrigen Gebäuden zu berücksichtigen, die auf dem Gelände errichtet oder erheblich umgestaltet werden. Auch andere geeignete und fachlich anerkannte Maßnahmen können in Rücksprache mit der UNB umgesetzt werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass der Betrachtungsrahmen der Signifikanz des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG nur für alle unvermeidbaren Tötungs- und Verletzungsrisiken als Maßstab anzuwenden ist. Vermeidbare Tötungs- und Verletzungsrisiken sind demnach unabhängig davon entsprechend auch zu vermeiden: reflexionsarmes Glas oder auch Markierungen auf dem Glas sind von verschiedenen Fachleuten anerkannte und geeignete Vermeidungsmaßnahmen die auch zumutbar sind. Selbst wenn gutachterlich bei einem Haus von nur einem Kollisionsopfer ausgegangen wird (trotz der besonderen Lage der Häuser im Wasser), wären dieses bereits 14 Opfer pro Jahr. Zusätzlich kämen von den anderen geplanten baulichen Anlagen weitere potenzielle Kollisionsopfer hinzu.

Hinsichtlich des **Fischotters** können die Ausführungen zu den Auswirkungen von Licht, Lärm und Geruch weiterhin nicht nachvollzogen werden - offensichtlich hat es hier keine weiteren Untersuchungen vor Ort gegeben (vgl. Hinweise vom 5. Februar 2020 im Rahmen der Vorabstimmungen): 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). Bereits in den

Vorabstimmungen wurde auf die unterschiedlichen Qualitäten der derzeitigen Nutzung und der antizipierten Nutzung nach Realisierung des Vorhabens hingewiesen. Hier wurden keine weiteren stichhaltigen Argumente vorgelegt, die hier eine andere Einschätzung zulassen. Auf die bisherigen Hinweise wird erneut verwiesen. In der nun überarbeiteten Unterlage wird die touristische Erschließung von Gewässern als Gefährdungsursache angeführt - genau eine solche Erschließung und erhebliche Intensivierung der Nutzung wird mit dem Vorhaben verfolgt. Da es bei der Art keine festen Wurfzeiten gibt und es das ganze Jahr über Nachwuchs geben kann, wird daher vorgeschlagen, vor Beginn der Bauarbeiten durch das Aufstellen einer Wildkamera an geeigneter Stelle die Betroffenheit des Fischotters auszuschließen. Die Ergebnisse sind der UNB vor Beginn der Bauarbeiten zur Entscheidung/Baufeldfreigabe zur Verfügung zu stellen und können als Bedingung mit in die notwendige naturschutzrechtliche Genehmigung mit aufgenommen werden.

Die CEF 1 Maßnahme (Rauchschwalben) ist hinsichtlich der Standorte der Ersatznester als sehr konfliktträchtig anzusehen: Regelmäßig werden die Nester entweder nicht angenommen (sofern keine Seitenwände vorhanden sind, sind solche Ort für die Rauchschwalbe „zu offen“) oder Autobesitzer entfernen die Nester, um Verschmutzungen an ihren Fahrzeugen zu vermeiden. Für die Geeignetheit der Maßnahme wird ein Monitoring und ggfs. eine Nachbeauftragung weiterer Maßnahmen für notwendig angesehen. Die Maßnahme ist vorgezogen zu realisieren, so dass Niststätten für die Rauchschwalbe kontinuierlich in der Brutperiode zur Verfügung stehen.

Da die Maßnahme VM6 (Bauzeitenregelung) das Bauzeitenfenster analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorschlägt, muss darauf hingewiesen werden, dass diese nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen. Hier sind eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen:

Ringeltaube	Anfang Februar
Amsel	Anfang Februar

(Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)

Die in der Artenschutztablelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005.

Es wird darauf hingewiesen, dass für weitere bauliche Tätigkeiten einschließlich des Abrisses von Gebäuden oder Fällung von Bäumen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG uneingeschränkt gelten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter

### **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 Flussschwalbe 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

Stellungnahme nicht vor). Hinsichtlich des Schädigungsverbotes ist nochmal artspezifisch darzustellen, welche Niststätten/Brutreviere auch mehrjährig geschützt sind und ob es im vorliegenden Fall Betroffenheiten gibt bzw. geben könnte. Ferner ist dann die Betrachtung des anlagenbedingten Tötungsverbots (Fensterkollisionen) unvollständig und muss ergänzt werden (siehe auch Anmerkungen zu Wirkfaktoren) - es wird vermutet, dass VM 6 hierzu mit vorgesehen ist.

Die VM 3 ist nochmal näher zu erläutern, da hier Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden sollen - Vieles dürfte sich durch den Brutvogelkartierbericht klären.

Die Aussagekraft der VM 4 ist durch die unspezifischen Formulierungen denkbar gering, so dass hier nicht von einer effektiven VM gesprochen werden kann.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Grunewald (Telefon 03831 357-3172).

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



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

Amt Barth  
Der Amtsvorsteher  
Teergang 2  
18356 Barth

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.vv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow  
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/176-1/18  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 28.01.22

**BBP Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf und  
V. Änderung und I. Ergänzung des FNP der Gemeinde Fuhlendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zum Entwurf des BBP Nr. 20 (Stand 12.09.2021) sowie der hiermit verbundenen Änderung des FNP der Gemeinde Fuhlendorf wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Durch das Vorhaben 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.

Die sich hieraus ergebende Gefährdung ist mit konkreten Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes auszuschließen bzw. zumindest zu minimieren.

Im Flächennutzungsplan ist der potentiell überflutungsgefährdete Bereich (Höhenlage unterhalb BHW) augenscheinlich als „Überschwemmungsgefährdeter Bereich“ nach § 9 Abs. 6a BauGB i.V.M. § 72 ff. WHG gekennzeichnet. Allerdings befinden sich lt. Lageplan auch landseitig dieser Linie Bereiche, deren Höhengaben unter 1,90 m NHN liegen. Außerdem müsste der vorgenannte Bereich deckungsgleich mit der Abgrenzung von „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) sein. Diese Abgrenzung kann ich zwar der Legende, aber nicht der zeichnerischen Darstellung entnehmen. Diese Flächenabgrenzung ist außerdem auch als „Gebiet, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden“ anzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB), welches in einem BBP festgesetzt werden sollte.

**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.vv-regierung.de  
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Aus dieser Gefährdung insbesondere im SO 1 sind m.E., auch im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB („... Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden ... sowie die Art dieser Maßnahmen“), weitere Festsetzungen erforderlich.

Entsprechende Festsetzungen im BBP sind auch deshalb zwingend, da nachträgliche Anforderungen seitens der Wasserbehörde nicht mehr möglich sind (vgl. Nr. 5.1.6 der Begründung „Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG).

So sind alle Anlagen im Gefährdungsbereich so zu errichten, dass sie auch bei Hochwasser (BHW) und Seegangbelastungen standsicher sind. Dies betrifft insbesondere die Verankerung/Befestigung der Floating Houses“ (z.B. Höhe und Durchmesser der Dalben sowie deren notwendige Einbringungstiefe) und soll einerseits die Anlagen selbst schützen, aber andererseits auch Dritte (Gefährdung z.B. infolge Aufschwimmen und Verdriften).

Grundsätzliche Aussagen zum Hochwasserschutz werden auch in der textlichen Begründung Nr. 5.1.7 getätigt. Nach den hier dargelegten Ausführungen zu möglichen Seegangbelastungen wären bereits bei einem Hochwasser mit 50-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit maximale Wellenhöhen von knapp 1 m zu erwarten. Nach meinem Dafürhalten ist somit mindestens sicherzustellen, dass bei einem Aufschwimmen von 2,50 m NHN (BHW zzgl. Seegang – Hälfte max, Wellenaufwurf) die Floating Houses lagestabil (standsicher) bleiben und keine Gefährdungen bewirken können. Wie bereits oben erwähnt, geht es hierbei nicht nur um die Sicherheit etwaiger Floating Houses - Nutzer.

Ein analoger Schutz ist auch bei den Anlagen der technischen Infrastruktur sicherzustellen, wo z.B. Gefährdungen von Leib und Leben als auch Verunreinigungen des Gewässers (z.B. infolge Strom und Abwasser) auszuschließen sind. Entsprechende Leitungssysteme zum/im SO 1 müssen auf die hoch-, aber auch niedrigwasserbedingten Wasserstands Schwankungen ausgelegt werden.

Vorsorglich möchte ich außerdem darauf hinweisen, dass dem o.g. BHW u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt.

Allerdings ist laut neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) allen Planungen zu beachten ist.

Die in meiner Stellungnahme vom 17.10.2018 (Az.: StALUVP12/176/18) zum BBP Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ bzgl. der **Wasserrahmenrichtlinie** gegebenen Hinweise sind weiterhin gültig und auch für die V. Änderung und I. Ergänzung des FNP der Gemeinde Fuhlendorf zutreffend.

Meine Stellungnahme wird wie folgt aktualisiert:

Zur Minderung der Nährstoffeinträge aus dem Plangebiet sind alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Niederschlagswassers auszuschöpfen. Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3--1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

## Naturschutz

### Örtlich-sachliche Zuständigkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 i.V.m. § 5 Nr. 1 NatSchAG M-V<sup>1</sup> 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 Abs. 2 LwUmwuLBehV MV<sup>2</sup>.

Demnach ist das StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz weder für den F-Plan noch für den B-Plan zuständig. Allerdings reichen Wirkungen dieser Planungen bis in nicht inkommunalisierte Küstengewässer und somit in die o.g. Zuständigkeit der Fachbehörde für Naturschutz.

Die nachfolgende Stellungnahme orientiert sich an der Gliederung der Antragsunterlagen.

### **Vorab**

#### Nutzung Steganlage

Die vorliegenden Unterlagen gehen von einer derzeitigen Nutzung der Steganlage aus. Gemäß der hier vorliegenden Erkenntnislage sollte die Steganlage jedoch derzeit nicht frei zugänglich sein und weder für den Fährverkehr noch für sonstigen Bootsverkehr genutzt werden. Insofern bitte ich um Klarstellung der tatsächlichen derzeitigen Nutzung der Steganlage.

#### Dachterrasse der schwimmenden Häuser

Die geplanten schwimmenden Häuser sind in eingeschossiger Bauweise geplant. Den vorliegenden Unterlagen sind keine Informationen zu entnehmen, ob die Dächer der Häuser als Terrasse nutzbar sein werden. Da u.a. hiervon die Reichweite der vorhabenbedingten Wirkfaktoren abhängig ist, bitte ich um entsprechende Information.

#### Bootsverkehr

Den vorliegenden Planungen ist nicht zu entnehmen, dass an der Steganlage auch Boote anlegen dürfen. Ich bitte um Information, ob dies korrekt ist oder, ob zusätzlich zu den schwimmenden Häusern auch Boote an der Steganlage oder den schwimmenden Häusern selbst festmachen dürfen. In diesem Zusammenhang bitte ich um Darstellung, inwiefern die Steganlage künftig der öffentlichen Nutzung zugänglich sein wird.

#### Kartierung

Die Anlage 6a der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern, Heft 3/1999, sieht für Brutvögel eine Nachtbegehung im Zeitraum März bis Juli vor. Der faunistischen Untersuchung ist in Tabelle 1 zu entnehmen, dass keine Nachtbegehung vorgenommen wurde. Es bedarf insofern Ausführungen zu den Folgen der fehlenden Begehung bzgl. der Vollständigkeit des Artenspektrums durch den Gutachter.

## ***Naturschutzrechtliche und –fachliche Einschätzung***

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

#### Wirkungen und Wirkreichweite

Die Wirkfaktoren sind in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu differenzieren. In diesem Zusammenhang bedarf es der Prüfung durch das Gutachterbüro, ob vorhabenbedingte Anlockwirkungen durch Licht zu besorgen sind. Ggf. sind diese gutachterlich zu beurteilen. Darüber hinaus sind die Wirkreichweiten durch das Gutachterbüro begründet zu definieren. Diesbezüglich wird, insbesondere mit Blick auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung, davon

<sup>1</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.03.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

<sup>2</sup> Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOBl. M-V S. 1411)

ausgegangen, dass die im Gutachten betrachteten 150 m bis maximal 300 m rund um die Steganlage nicht ausreichen.

Hinweis: Sollten die vorhabenbedingten Wirkreichweiten die Kartierbereiche überschreiten, ist eine Beschränkung der artenschutzrechtlichen Prüfung auf die kartierten Arten nicht zulässig. Es bedarf der diesbezüglichen Ausführung durch den Gutachter.

#### Prüfrelevante Arten

Der Gutachter hat das zu prüfende Artenspektrum hinsichtlich der europäischen Vogelarten auf die kartierten Arten und die FFH-Anhang IV-Arten beschränkt. Die FFH-Anhang IV-Arten wurden hierbei einer Relevanzprüfung unterzogen, die formell nicht den Anforderungen des Leitfadens Artenschutz in M-V (LUNG 2010) entspricht. Sofern die Beschränkung auf die kartierten Vogelarten nicht zulässig sein sollte (vgl. meine Ausführungen in „Wirkungen und Wirkreichweite“), bedarf es einer Aufnahme der Vogelarten in die Relevanzprüfung. Ggf. ist zu beachten, dass diese entsprechend des Leitfadens Artenschutz in M-V (LUNG 2010) tabellarisch zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Ausschluss eines Vorkommens des Bibers (*Castor fiber*) im Plangebiet nicht nachzuvollziehen ist. Es wird um Darlegung der Gründe zu der Annahme gebeten, dass einzig für den Fischotter relevante Strukturen in dem betrachteten Gebiet vorliegen.

#### Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die gutachtliche Prüfung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist nicht nachvollziehbar. Es bedarf einer art- bzw. gildenbezogen (ggf. ist hier eine eindeutige Zuordnung der Arten erforderlich) Betrachtung durch den Gutachter. Auf die Formblätter des Leitfadens Artenschutz in M-V (LUNG 2010) wird hingewiesen.

#### Fischotter

Das Gutachterbüro führt zu den vorhabenbedingten Wirkungen auf den Fischotter u.a. wie folgt aus (vgl. S. 12): „Da sich die Licht-, Lärm- und Geruchsemissionen hauptsächlich auf die Tagzeiten konzentrieren und der Fischotter vorwiegend nachtaktiv ist, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung in diesem Zeitraum zu rechnen.“ Diese pauschale Aussage ist nicht geeignet, erhebliche nächtliche Beeinträchtigungen des Fischotters auszuschließen. Hierzu wäre zunächst die Definition der nächtlichen Wirkungen des Vorhabens nebst deren Reichweiten erforderlich, um eine Abschätzung dieser Wirkungen auf den Fischotter vornehmen zu können. Dies bedarf der Nachreichung durch den Gutachter.

#### **FFH-Verträglichkeitsprüfung GGB „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) LRT 1130**

Während in der SPA Verträglichkeitsprüfung von einer Reichweite der Licht-, Schall- und Bewegungsreize der Anlage in bis zu 1000 m Entfernung vom Plangebiet ausgegangen wird, erfolgte in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, unter Bezugnahme auf den Fischotter, lediglich eine Betrachtung der Auswirkung im Umkreis von 200 m. Durch den Gutachter unbeachtet bleiben in diesem Zusammenhang die vorhabenbedingten Wirkungen auf den LRT 1130. Insofern bedarf es der diesbezüglichen Ergänzung durch den Gutachter sowie der nachvollziehbaren Beurteilung dieser Wirkungen auf den v.g. LRT.

#### Summationswirkungen

Die Erweiterung des Hafens Pruchten bedarf der Berücksichtigung im Rahmen der summativen Betrachtung durch den Gutachter.

### **Gesetzlicher Biotopschutz**

Von den vorhabenbedingten Wirkungen sind im Bereich der Zuständigkeit des StALU Vorpommern sowohl der Bodstedter Bodden als Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (vgl. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG) als auch Röhrichtbestände (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V) betroffen. Aufgrund der vorhabenbedingten Wirkungen kann es nach Ansicht der Fachbehörde für Naturschutz zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der v.g. gesetzlich geschützten Biotope kommen. Dies ist unzulässig bzw. verboten.

Auf die Regelungen von § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V zu Ausnahmen sowie von § 67 Abs. 1 BNatSchG zu Befreiungen wird verwiesen. Diesbezügliche Ausführungen konnten den Unterlagen nicht entnommen werden.

### **Fazit**

Die gutachterlichen Ausführungen zum Artenschutz und zum Natura 2000-Gebietsschutz sind derzeit nicht geeignet die vorhabenbedingte Eröffnung der jeweiligen Verbotstatbestände (vgl. §§ 34 und 44 BNatSchG) auszuschließen. Hierzu bedarf es sowohl einer Klärung der Beurteilungsgrundlagen (vgl. „Vorab“) als auch der Ergänzung/Überarbeitung der jeweiligen Gutachten entsprechend der v.g. Ausführungen.

Ob der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 Abs. 3 BNatSchG, § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V) dem Vorhaben entgegensteht, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht eingeschätzt werden. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Beurteilung des Vorhabens bzgl. des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ wird von einer Betrachtung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde ausgegangen.

### Altlasten, Bodenschutz

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

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Alexandra Winckler

---

### Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

## **SPA-Verträglichkeitsprüfung BSG „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401)**

### **Ermittlung der Störradien**

Hinsichtlich der Ableitung der vorhabenbedingten Störradien auf die verschiedenen Vogelarten (Flucht- und Meideabstände) wird gutachterlicherseits Bezug auf Literaturangaben (FLADE (1994), KRÜGER (2016), GASSNER et al. (2010) sowie LANGGEMACH & DÜRR (2016)) genommen. Hiergegen bestehen keine grds. Bedenken. Unklar ist allerdings, nach welchen konkreten Maßstäben die Flucht- und Meideabstände artbezogen festgelegt werden. So werden teilweise Störradien verwendet, die dem Maximalwert der v.g. Literaturangaben entsprechen (z.B. Höckerschwan – 500 m), teilweise werden die Maximalwerte der v.g. Literaturangaben aber auch über- (z.B. Prachtaucher– 1000 m) oder unterschritten (z.B. Rohrweihe – 150 m). Es bedarf diesbezüglich nachvollziehbarer Ausführungen durch das Gutachterbüro. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die diesbezüglichen Darstellungen auf S. 40, wonach zur besseren Übersichtlichkeit für die Vogelarten während der Brut-, Zug- und Rastzeit jeweils ein pauschalisierter Störradius angenommen wird, der dem mittleren Maximalwert einer störungssensiblen Art der Gruppe entspricht, weder nachvollziehbar ist noch mit den Anforderungen an eine FFH-VP vereinbar zu sein scheint.

### **Nächtliche Störwirkung**

Der vorliegenden SPA-Verträglichkeitsprüfung ist nicht zu entnehmen, dass die Betrachtung der Störwirkung auch eine betriebsbedingte nächtliche Störung von Vögeln miteinschließt. Das Gutachten scheint vielmehr davon auszugehen, dass eine nächtliche Nutzung der schwimmenden Ferienhausanlage nicht erfolgen wird. Diesbezüglich bedarf es Ausführungen durch das Gutachterbüro, wie es zu der Einschätzung gelangt, dass eine nächtliche Nutzung durch die Feriengäste und eine damit einhergehende Störung der Ruhestätten sicher auszuschließen ist.

### **Kartographische Darstellung des Habitatverlustes**

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist die Fläche der Überschneidung der vorhabenbedingten Wirkungen mit den Habitatflächen der vorkommenden Vogelarten nicht nachzuvollziehen. Um Abhilfe zu schaffen ist durch den Gutachter für die prüfrelevanten Arten jeweils der überschneidende Bereich von Störradius und Habitatfläche kartographisch darzustellen.

### **Fehlende Rastvogelarten**

Das Gutachterbüro listet in Tabelle 7 (S.32) alle Rastvogelarten auf für die im SPA „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) Habitatflächen ausgewiesen wurden. Bei der Ermittlung der beeinträchtigten Habitatflächen (Tabelle 13, S.49) wurden jedoch nicht alle gelisteten Rastvogelarten beachtet. Für folgende Arten fehlt eine Betrachtung durch den Gutachter und ist nachzureichen: A030 Schwarzstorch, A062 Bergente, A070 Gänsesäger, A072 Wespenbussard und A127 Kranich.

### **Bewertungsgrundlage der erheblichen Beeinträchtigung**

Seitens des Gutachterbüros wird davon ausgegangen, dass Habitatverluste von unter 1% unerheblich sind. Unklar bleibt in diesem Zusammenhang, ob dieser Ansatz die unterschiedliche Bedeutung der Flächen als z.B. Rast-, Nahrungs-, Brut- und/oder Balzgebiet berücksichtigt. Insofern sind durch den Gutachter entsprechende Ausführungen zu ergänzen. Sofern die vorhabenbedingten Wirkungen Flächen mit besonderer Bedeutung für eine Art betreffen, bedarf dies einer gesonderten Betrachtung durch den Gutachter. Hierbei ist auch auf die artbezogenen Lebensraumelemente entsprechend der Natura 2000-LVO M-V einzugehen.

### **Summationswirkungen**

Die Erweiterung des Hafens Pruchten bedarf der Berücksichtigung im Rahmen der summativen Betrachtung durch den Gutachter.

**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

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  
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Des Weiteren sind die wechselnden Wasserstände (Hoch- und Niedrigwasser) und Seegangsbelastungen 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 Bülden 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 Bodtstädter 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/arbmi/doku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbmi/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 Fuhlendorf 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/arbmdoku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf)

[regierung.de/wm/arbmdoku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbmdoku/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.vv-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, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: poststelle@staluvm.vv-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 überwinternde 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

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat

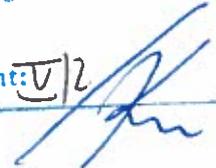


Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

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  
Meine 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  
Zimmer: 120  
Telefon: 03831 357 2936  
Fax: 03831 357 442910  
E-Mail: Henry.Behrens@lk-vr.de  
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 voreinander 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 Entwurfplanung 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 Slipanlage

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 Wendepfostenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschranke 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 Lichtprofil 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 Bereitstellungsart 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 (Straßenamen, 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 Hilfeleitungen 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 Bebauungsplangebieten 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



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 Fuhlendorf" der Gemeinde Fuhlendorf, 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 Fuhlendorf.

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Fuhlendorf

07.10.2018

Gemeinde Fuhlendorf  
Amt Barth

Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“

Sehr geehrter Herr Groth,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mir ist erst vor 3 Tagen zu Ohren gekommen, das der oben genannte B-Plan ausliegt.

Da es mein Haus maßgeblich betrifft, möchte ich dazu Stellung nehmen u. hoffe, das sie Gehör findet.

Der Steg sollte unbedingt für die Anlieger, die Bevölkerung sowie Feriengäste öffentlich bleiben, da er viel genutzt wird u. für die Attraktivität des Ortes sehr wichtig ist! Der Steg ist ein überaus beliebter Ort zum Angeln, um Kanus sowie Stand Up Paddel Boards zu Wasser zu lassen, zur Vogelbeobachtung und zum Erleben der Sonnenuntergänge.

Des halb möchte ich Sie darum bitten, den öffentlichen Zugang nicht nur über eine privatrechtliche Regelung zu klären, sondern diesen im Grundbuch abzusichern.

Die im Plan dargestellte Lage der einzelnen „Floating Houses“ lässt vermuten, dass ein öffentlichen Zugang nicht vorgesehen ist.

Weiterin wäre es von Vorteil, die drei zweigeschossigen Häuser an das Ende des Stegs zu verlagern.

Damit bliebe auch die Möglichkeit offen, dass man (von Land aus gesehen) links am Steg

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 G. [REDACTED] und H. [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] 6 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 Wasserfahrzeuge 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, dass 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]

**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 Fuhendorf

**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 Fuhendorf  
**Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrter Herr Hellwig,

meine Frau und ich besitzen seit 2011 in der [REDACTED] Fuhendorf ein Ferienhaus zur Eigennutzung und Vermietung an Gäste. Die Entscheidung für diesen Standort war geprägt durch die Urwüchsigkeit des Ortes Fuhendorf und die Natur mit dem Bodden und dem dazugehörigen Fuhendorfer Hafen. Der Fuhendorfer 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 Fuhendorfer 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 Wirtschafts- und Tourismusminister Harry Glawe explizit auf die 'beeindruckende Natur der weitläufigen Boddenküste, **den Hafengebieten** und der touristischen Infrastruktur' verwiesen - und er sprach ausdrücklich davon, dass es in Fuhendorf 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 Fuhendorf dringend saniert werden muss, steht außer Frage. Auch schwimmenden Ferienhäusern in angemessener Anzahl und Größe am Fuhendorfer Hafen stehen wir prinzipiell nicht ablehnend gegenüber - **aber, dass darf nicht dazu führen, dass Anwohner und Feriengäste von der Nutzung/dem Betreten des Fuhendorfer Hafens mit seiner Steganlage ausgeschlossen werden. Der Fuhendorfer 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]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Fuhendorf

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

<b>AMT BARTH</b> Der Amtsvorsteher	
Eing.	05. Jan. 2022
Amt:	30.10 / <i>pi.</i>

26.09.2018  
20.12.2021

*Wir halten unsere Anregungen  
jetzt als Einpruch -  
nach der erneuten Beratung  
des B-Plans Nr. 20 auf-  
recht.*

Gemeinde Fuhlendorf  
Amt Barth

*über Gemeinde Fuhlendorf*

**Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“** [REDACTED]

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 schwimmenden Häuser 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 mindestens zwei der drei zweigeschossigen Häuser an das Ende des Stegs verlagert werden müssten.

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 u.a. fast täglich Herr Petereit zum Fischen herausfährt. Die Brücke ist darüber hinaus ein beliebter Ort zum Angeln und zum Erleben der Sonnenuntergänge.

Als direkter Anlieger stellen wir fest, dass im Laufe der Jahre schon 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]



6. Der Standort für die Müllcontainer ist viel zu weit von den Hausbooten entfernt und führt fast zwangsläufig zu einer Umweltverschmutzung. Besser und benutzerfreundlicher ist ein Standort an den Kurzzeitparkplätzen am Bootssteg. Sollte eine Verlegung des Standortes für Müllcontainer nicht möglich sein, wird aus hygienischen Gründen eine Einhausung der Container gefordert.

Mit freundlichen Grüßen

