

# 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



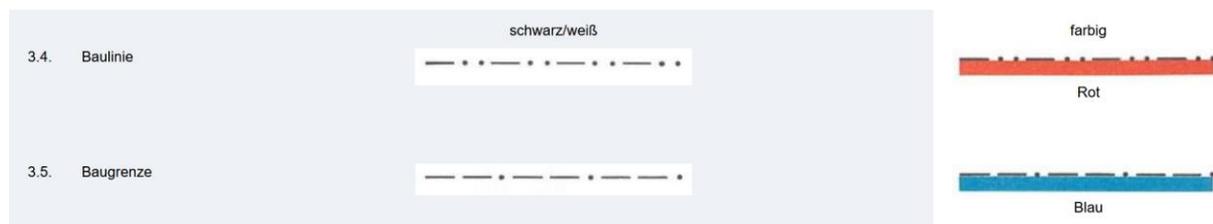
reich, ermöglichen. Es sollte geprüft werden, ob diese Veränderungen in den Geländehöhen in das städtebauliche Konzept passen.

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