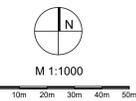


# GEMEINDE FUHLENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FLOATING HOUSES FUHLENDORF"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO1a	I
GR 87 m²	E
OK = 4,0 m	



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

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

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

**Planzeichnerklärung**

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

**SO1a** Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Schwimmende Ferienhäuser § 10 BauNVO

**SO2** Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausbau, Service- und Versorgungsleistungen für Ferienhäuser § 10 BauNVO

**SO3** Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausbau § 10 BauNVO

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

GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GR maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude § 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

OK max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (Höhenbezug siehe Text: Festsetzung) § 18 BauNVO

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

E nur Einzelhäuser zulässig § 23 BauNVO

Baugrenze, Planung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö/p öffentlich/privat § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie und Trennung gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmungen der Verkehrsfächen:

F Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F Fußgängerbereich, öffentlicher Steg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F Fußgängerbereich, privater Schwimmsteg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P öffentliche Parkplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SL Stellplätze zum Kurzzeitparken für Gäste § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SL Slipanlage für Boote § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Abfall: Standort für Müllcontainer § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

**Baumliste: Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

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

\*Baum außerhalb des Geltungsbereichs, lediglich Kronen- und Wurzelbereich ragen herein (n.e. = nicht eingemessen = Schutzstatus wird vom Kronendurchmesser abgeleitet)

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume unterliegen gleichzeitig dem Schutzstatus gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Fuhendorf

## PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" der Gemeinde Fuhendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und wird aufgestellt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 384) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (**PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 180) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni (GVBl. M-V S. 1033).

## KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage mit dem Stand vom 22.09.2021 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh wurde am 05.11.07/02.07.08.2017 gemessen. Ihr liegt die amtliche Liegenschaftskarte ALKIS Landkreis Vorpommern-Rügen mit dem Stand vom 16.09.2021 zu Grunde und beruht auf dem Lagebezugssystem Gauß-Krüger und dem Höhenbezugssystem DHHN 92 (in Meter ü. NNH).

## TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

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

#### Sondergebiet SO1a Zweckbestimmung: Schwimmende Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO1a dient der Errichtung von Ferienhäusern im Wasser.

Zulässig sind:

- Schwimmende Ferienhäuser ohne Dachterrassenutzung, die über eine Staganlage fest mit dem Ufer verbunden sind in den Bereichen vom SO1a,

- Stellplätze einschließlich Carports und Abstellräume, die den Ferienhäusern im SO1a zugeordnet sind im Bereich vom SO1b

#### Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung: Ferienwohnen und zugehörige Infrastruktur (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 dient der Schaffung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie vorstehender Beherbergung dienlicher Infrastruktureinrichtungen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und -wohnungen,
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Service- und Versorgungseinrichtungen für die Schwimmenden Ferienhäuser im Bereich des Baugebiets SO1a und die Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Baugbiet SO2

#### Sondergebiet SO3 Zweckbestimmung: Ferienhausbau (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO3 dient der Errichtung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) beziehen sich in den Sondergebieten SO1b, SO2 und SO3 auf die Geländehöhe entsprechend der Vermessung mit Stand vom 22.09.2021 (§ 18 BauNVO). In den Sondergebieten SO2 und SO3 hat die Oberkante des Fußbodens von zum Aufenthalt von Personen dienlichen Nutzungseinheiten und Räumen und solchen für technische Anlagen, deren Überführung negative Folgen für die Umwelt und die Medienversorgung haben, mindestens 2,80 m über NNH zu betragen.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten der Schwimmenden Ferienhäuser im Sondergebiet SO1a beziehen sich auf die Wasseroberfläche des Bodengewässers. Für notwendige Aufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1,0 m statthaft. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Schwimmenden Ferienhäuser hat mindestens 0,70 m über Wasseroberfläche des Bodengewässers zu betragen.

Die Oberkante der Fußbodenhöhe des Stags im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, öffentlicher Steg mit Liegenplätzen" darf maximal 1,30 m über NNH betragen. Die Oberkante von Leuchttürmen (LED) mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) ist ebenfalls zulässig. Die Beleuchtung ist maximal in einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante der Bodenplatte des Stages zu errichten. Zur Beleuchtung sind ausschließlich "Full-Cut-Off-Leuchten" zu verwenden, bei denen die Lampen nicht über das Gehäuse hinausragen, plan sind und horizontal angebracht werden. Eine alternative Beleuchtung des Stages mit invertierten, ausschließlich den Steg anstrahlenden Lampen ist statthaft. Ein geringer Abschirmwinkel ist zu gewährleisten. Alle Beleuchtungskörper sind durch Blenden, geeignete Reflektoren o.ä. gegen Abstrahlung auf das Bodengewässer auszurichten. Laser und Reklamescheinwerfer sind unzulässig.

### 3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a bis d BauGB)

Es sind Dalben zur Verankerung der Schwimmstege und der Schwimmenden Häuser zulässig und so zu gestalten, dass ein Aufschwimmen vorgeannter baulicher Anlagen bis zu einem Wasserstand von mindestens 2,50 m bis maximal 2,75 m über NNH möglich ist.

### 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, 25 b und Abs. 6 BauGB)

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

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind die Pflanzvorgaben der DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen im Landschaftsbau (aktueller Stand: 01.2014)" zu beachten. Beim Nachpflanzen ist eine Abweichung von bis zu 5 m zulässig. Während einer Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

#### Festsetzungen zum Artenschutz

##### AF1: Schutz der Insekten und des Fischotters vor Beeinträchtigungen durch Licht

Für die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendige Beleuchtung am Steg mit Außenlampen sind ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen oder alternativ Halogen-Metalldampf Lampen zu verwenden. Die Verwendung von Leuchttürmen (LED) mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) ist ebenfalls zulässig. Die Beleuchtung ist maximal in einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante der Bodenplatte des Stages zu errichten. Zur Beleuchtung sind ausschließlich "Full-Cut-Off-Leuchten" zu verwenden, bei denen die Lampen nicht über das Gehäuse hinausragen, plan sind und horizontal angebracht werden. Eine alternative Beleuchtung des Stages mit invertierten, ausschließlich den Steg anstrahlenden Lampen ist statthaft. Ein geringer Abschirmwinkel ist zu gewährleisten. Alle Beleuchtungskörper sind durch Blenden, geeignete Reflektoren o.ä. gegen Abstrahlung auf das Bodengewässer auszurichten. Laser und Reklamescheinwerfer sind unzulässig.

##### AF2: Gewährleistung der Fischotterdurchgängigkeit

Die Staganlage, festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, öffentlicher Steg" ist aufzustanden. Die Unterkante der Staganlage hat mindestens 50 cm über Höhe des Mittelwasserstands des Bodens zu betragen.

##### AF3: Bauzeitenregelung zum Schutz des Fischotters

Die Bautätigkeit der sesseligen Arbeiten ist auf die Tageslichtphase zu beschränken und ausschließlich innerhalb des Zeitraumes von 07:00 - 20:00 zulässig.

##### AF4: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln an der Staganlage

Der Abriss der bestehenden Staganlage im nördlichen Geltungsbereich ist ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 15. Februar bis 15. Oktober eines jeden Jahres zulässig.

##### AF5: Maßnahmen und Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Im SO1a ist bei Glasflächen ab 1 m² Flächengröße ausschließlich reflexionsarmes, entspiegelttes Fensterglas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 12 % zu verwenden. Die bauliche Ausgestaltung der Gebäudekanten der Schwimmenden Ferienhäuser mit Eckverglasung ist unzulässig. Glasflächen sind durch bauliche Ausgestaltung (z.B. durch Gitter) so zu unterbrechen, dass die Flächengröße von 1,5 m² nicht überschritten oder durch fest angebrachte Gitter (z.B. Fliegengitter) der Anteil unverdeckter Glasfläche unter 1,5 m² liegt.

##### AF6: CEF-Maßnahmen für die Rauchschalme im SO1b

Im SO1b sind innerhalb der vorgesehenen Mülleinstaugung (eingehauster Abfallsammelplatz) am gekennzeichneten Standort 2 Rauchschalmen des Typs Nr. 10 oder 10B der Firma Schwelger oder in vergleichbarer Ausführung eines anderen Herstellers unterhalb der Decke unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Der Abstand der Nestoberkante zur Decke hat mindestens 6 cm zu betragen und zwischen den Nestern ist ein Mindestabstand von 1 m zueinander einzuhalten sowie ein Sichtschutz aus Trennbrettern anzubringen. Der Herstellungzeitpunkt der Maßnahme, einschließlich des Mülleinstaugens, hat nach Abriss der vorhandenen Staganlage im selben Jahr (Mitte Oktober bis Dezember) oder spätestens im Februar des darauffolgenden Jahres zu erfolgen. Es ist eine dreijährige Erfolgskontrolle mit 3 jährlichen Kontrollterminen (insgesamt 9 Kontrolltermine) durch eine fachkundige Person, beginnend im Jahr der Herstellung, im Brutzeitraum der Rauchschalme durchzuführen. Bei Nichterfolg der CEF-Maßnahme sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen abzustimmen und vorzunehmen.

##### AF7: CEF-Maßnahme für die Bachstelze

Im SO2 oder SO3 sind 2 Halbhöhlen der Firma Schwelger des Typs 2HW, 2MR oder in vergleichbarer Ausführung eines anderen Herstellers an die Bestandsgebäude an eine wetterabgewandte Seite in mindestens 2 m Höhe anzubringen. Der Herstellungzeitpunkt der Maßnahme hat nach Abriss der vorhandenen Staganlage im selben Jahr (Mitte Oktober bis Dezember) oder spätestens im März des darauffolgenden Jahres zu erfolgen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB (Fortsetzung)

Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentriefe > 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V ist verboten.

### Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BnatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

Der gesamte Bodstetter Boden und seine Uferbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 6 BnatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Der Bodstetter Boden und dessen Uferbereiche sind als gesetzliche Biotope mit den laufenden Nummern NVPS0317, NVPO6740 und NVPI5000 im Kartenportal GALA-MV gelistet und in der Planzeichnung Teil A entsprechend nachrichtlich übernommen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen im Sinne des § 30 BnatSchG oder § 20 NatSchAG M-V führen können, sind verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BnatSchG kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag, im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann oder/und die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

### Bundeswasserstraße (§ 1 WaStrG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" grenzt an die Bundeswasserstraße, bzw. Teile des Geltungsbereichs überschneiden sich mit der Bundeswasserstraße (§ 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)). Die Bundeswasserstraße wird entsprechend in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

Nach den §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in welcher die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern und die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen, oder Leuchttürmen im Geltungsbereich des B-Plans, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schiffsfahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die Bereiche innerhalb der Baufelder, die bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 1,90 m über NNH (entspricht 1,75 m Au) im Überschwemmungsgebiet liegen, sind mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet worden.

### Bodendekontamination

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser

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

### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzZV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum, § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

### Überplanung von Teilflächen anderer Bebauungsplänen

Die teilweise Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bodstetter Boden" ersetzt in dem Überplanungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Von der Überplanung ist das Flurstück 357/7, Flur 1, der Gemarkung Fuhendorf, mit einer Fläche von ca. 455 m² betroffen. Entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Da im B-Plan Nr. 20 gleichsam wie im B-Plan Nr. 7 für den überplanten Bereich (ausschließlich) Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ergibt sich keine normative Änderung. Nicht vom B-Plan Nr. 20 überplante Teilflächen im o.g. Bebauungsplan behalten unverändert ihre Rechtskraft.

### Inkommunialisierung

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

### Einsicht in Vorschriften aus DIN-Normen

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

### Abwasser und Ver- und Entsorgung

Anfallende häusliche Abwässer sind nach Maßgabe der Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhendorf, der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Abwässer der Schwimmenden Häuser können über die parallel zur Hafenstraße verlaufende Abwasserleitung abgeführt werden.

Hierzu ist im Rahmen der Erschließung eine Abzweigung zum Steg herzustellen und mit dem zuständigen Betreiber vertraglich zu regeln. Für weitere Änderungen, Anpassungen und Erweiterungen im Bereich der Erschließungsmedien sind ebenfalls mit den zuständigen Medienbetreibern Absprachen vorzunehmen und vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

### Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich

#### Abbuchung vom Ökokoonto VR-007 und VG-015

Das Flächenäquivalent für die mit Umsetzung des B-Planes Nr. 20 "Floating Houses Fuhendorf" einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insgesamt 28.911 EFA [m²]. Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 28.911 KFA [m²] wird vollständig über die Abbuchung von den Ökokoonten VR-007, Renaturierung der Fischlandwiesen und VG-015 "Insel Görnitz" ausgeglichen. Die ermittelten KFA [m²] sind auf Antrag von den genannten Ökokoonten abzuziehen. Antragsteller ist der Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Amt Barth als das zuständige, verwaltende Amt für die Gemeinde Fuhendorf. Die Abbuchung vom Ökokoonto ist verbindlich zu reservieren und hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

#### Durchführungsrelevante Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BnatSchG)

Bei landseitigen Baumaßnahmen, insbesondere im Nahbereich des Ufers und der Schilfröhre, ist eine **Bauzeitenregelung** zu beachten, die eine **Baufeldfreimachung und Gehölzbesitzung** im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres ausschließt. Bei räumlichen begrenzten Baumaßnahmen sind Abweichungen von der generellen Bauzeitenregelung möglich, sofern durch vorangehende Untersuchung eines anerkannten Gutachters festgestellt wird, dass ein vorzeitiger baubeginn fachlich unbedenklich ist und die zuständige untere Naturschutzbehörde dieser Abweichung zustimmt. Bei etwaig unabhängig von den Planinhalten des B-Planes Nr. 20 vorgesehenen Baumfällungen können abweichende Bauzeitenregelungen notwendig werden, die durch einen anerkannten Gutachter im Bereich von Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Vorpommern-Rügen zu bestimmen sind.

Über eine vor oder während der Bauphase festgestellte, erhöhte **Fischotteraktivität** ist die zuständige uNB in Kenntnis zu setzen. Bei erhöhter Fischotteraktivität sind mit der zuständigen uNB geeignete, ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz des Fischotters abzustimmen.

Der Bereich an der Landzunge am Redensee, westlich vom Geltungsbereich, ist mit 100 m Abstand und die geschützten Schilfbereiche sind mit mindestens 10 m Abstand durch die Nutzer der Floating Houses nicht mit Sportbooten zu befahren (**Befahrensregelung**). Ausgenommen von zu wahrenen Abstand sind die Schilfbereiche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 20 Fuhendorf. Die Regelung ist in einer **Anlagen- und Betreiberordnung** verbindlich aufzunehmen und die Nutzer sind über diese zu informieren. In die Anlagen- und Betreiberordnung sind weitere Vorgaben zum Schutz von Natur und Umwelt für die Nutzer der Floating Houses verbindlich zu integrieren.

#### Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für bauliche Anlagen ist ein Standsicherheitsnachweis gegenüber dem Bemessungshochwasser (BHW) (für Fuhendorf liegt das BHW bei 1,90 m über NNH) und Seegangbelastungen zu erbringen. Die Befestigungsarbeiten des Schwimmsteiges in den öffentlichen und privaten festgesetzten Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung sowie im Bereich des SO1 sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik gegenüber Wasserstandsschwankungen und Wellenschlag standischer auszuführen.

#### Inaussichtstellung Erlaubnispflichtige Handlung im LSG "Bodenlandschaft" und Bestätigung der Artenschutzmaßnahmen

Mit Schreiben vom 08.04.2024 der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde die Erlaubnis für die erlaubnispflichtige Handlung im LSG "Bodenlandschaft" im Geltungsbereich in Aussicht gestellt. Die Artenschutzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 20 wurden bestätigt.

## KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB) / HINWEISE