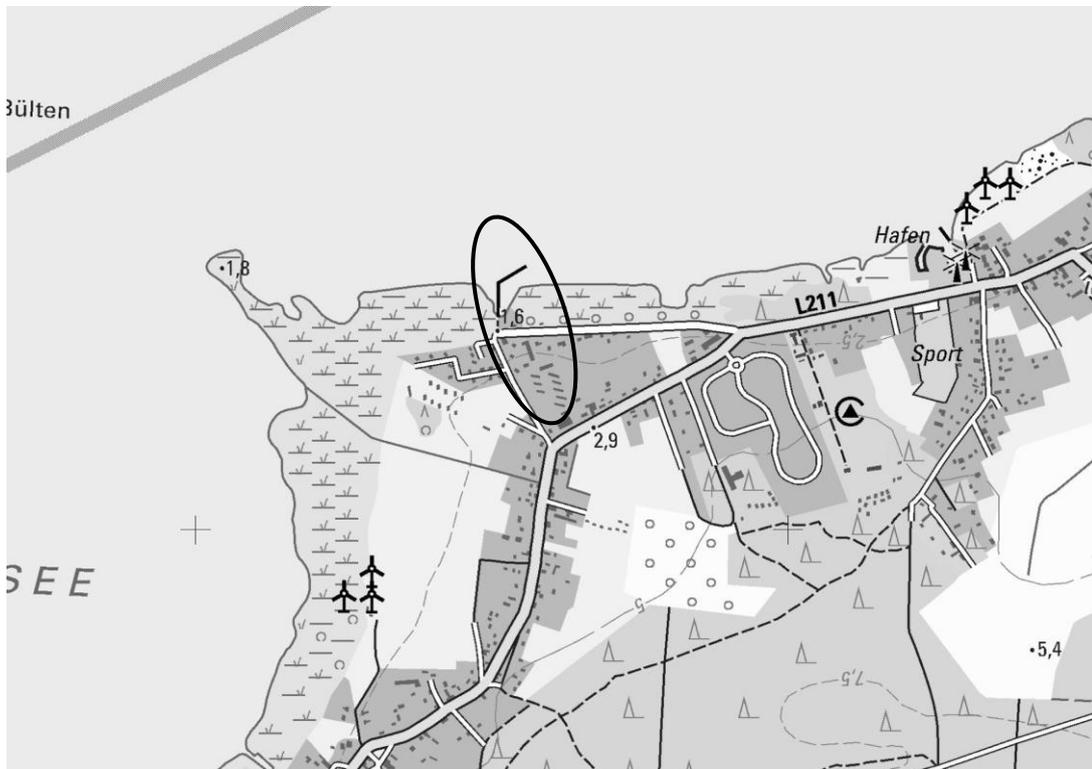


GEMEINDE FUHLENDORF



V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fuhendorf

Abschließende Fassung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Fuhendorf, den

Groth
Bürgermeister

V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fuhlendorf

Abschließende Fassung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Fuhlendorf

vertreten durch den Herrn Bürgermeister Groth

Amt Barth - Bauamt

18356 Barth

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Wagner

M.Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den **27.10.2022**

Inhaltsverzeichnis	
1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung5
2	Lage des Änderungsbereichs.....6
3	Räumlicher Geltungsbereich.....6
4	Planungsrechtliche Situation7
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben.....7
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern7
4.1.2	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg Vorpommern8
4.1.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm8
4.1.4	Inkommunalisierung9
4.1.5	Wasserverkehrsrecht10
4.1.6	Küsten- und Gewässerschutzstreifen11
4.1.7	Beschränkungen von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V11
4.1.8	Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser11
4.1.9	Artenschutzrechtliche Belange12
4.1.10	Denkmalschutz.....13
4.1.11	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope13
4.1.12	Natura 2000 Gebiete13
4.1.13	Nach nationalem Recht geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22-26 BNatSchG; § 14 NatSchAG M-V)14
4.1.14	Kampfmittelbelastung.....16
4.2	Planungen der Gemeinde Fuhlendorf.....16
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB16
4.2.2	Landschaftsplan17
4.3	Topographie17
4.4	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....17
4.5	Verkehrerschließung.....17
4.6	Ver- und Entsorgung18
5	Planung.....18
5.1	Beschreibung des Vorhabens.....18
5.2	Begründung der Darstellungen.....20
5.2.1	Art der baulichen Nutzung20
5.2.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses20
5.3	Sicherung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff-Ausgleich.....20
6	Prüfung der Standortalternativen.....21
7	Flächenbilanz.....21
Umweltbericht23	
1	Einleitung.....24
1.1	Kurzdarstellung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans24
1.1.1	Anlass24
1.1.2	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes24
1.1.3	Angaben zu Art u. Umfang d. Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund u. Boden25
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes26

1.2.1	Gesetze	26
1.2.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	27
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung	30
2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	30
2.1.1	Schutzgut Mensch, Erholung.....	30
2.1.2	Schutzgut Wasser	32
2.1.3	Schutzgut Boden	34
2.1.4	Schutzgut Fläche.....	35
2.1.5	Schutzgut Klima/ Luft	36
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	36
2.1.7	Schutzgut Flora	38
2.1.8	Schutzgut Fauna	39
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.1.10	Wechselwirkungen	41
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	41
2.2.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante).....	41
2.2.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....	42
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
2.3.1	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen	43
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
2.5	Konzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	45
2.6	Zusätzliche Angaben	45
2.6.1	Hinweise auf Schwierigkeiten	45
2.6.2	Verwendete Technische Verfahren, Schwierigkeiten, Fehlende Kenntnisse.....	45
2.6.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
2.6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
3	Referenzliste der Quellen	49

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt, im nördlichen Bereich der Hafestraße und im Bereich des dortigen Hafens, die dort bestehende Tourismus- und Freizeitnutzung (vgl. Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans) durch die Schaffung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern (sogenannte „Floating Houses“) weiter auszubauen.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Ferienhäuser im Wasser ist es notwendig, die vorhandene, z.T. marode Steganlage **standortgleich** zu ersetzen und bedarfsgerecht auszubauen, sodass sie den geplanten (technischen) Anforderungen Rechnung tragen kann. Darüber hinaus ist landseitig die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern.

Die Fläche, die zur Errichtung der Schwimmenden Ferienhäuser genutzt werden soll, war bisher nicht Bestandteil des Gemeindegebiets. Damit die Gemeinde hier bauleitplanerisch tätig werden kann, **wurde** die Durchführung eines Inkommunalisierungsverfahrens erforderlich. Gemäß Bescheid vom 09.07.2021 vom Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern (MIE MV) ist die Fläche mit Wirkung zum 01.08.21 gemäß § 11 Absatz 2 der Kommunalverfassung (KV M-V) zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Befugnisse in die Gemeinde Fuhlendorf inkommunalisiert worden. Für die Fläche wurde das neue Flurstück 431, Flur 1, Gemarkung Fuhlendorf gebildet.

Entsprechend der angestrebten Nutzung soll für den Bereich der Schwimmenden Ferienhäuser für ergänzendes Ferienwohnen, einschließlich der Zufahrt von der Hafestraße und der Flächen für die landseitige Infrastruktur, der Bebauungsplan Nr. 20 **„Floating Houses Fuhlendorf“** der Gemeinde Fuhlendorf aufgestellt werden. Das neue Ferienhausangebot soll als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Schwimmende Ferienhäuser“ festgesetzt werden. Die erforderlichen 14 Stellplätze für die Schwimmenden Ferienhäuser werden im südlichen landseitigen Bereich des Hafens, auf der Fläche, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt ist, untergebracht. Entsprechend der dienenden Funktion für das Baugebiet der Schwimmenden Ferienhäuser ist diese Fläche in vorstehende Planaufstellung mit einzubeziehen. Zudem soll die Fläche welche zur Zeit als Touristeninformation genutzt ist, im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Fläche für soziale Zwecke“ dargestellt, in Zukunft als Service- und Versorgungsgebäude für die schwimmenden Häuser umfunktioniert werden. Weiterhin ist beabsichtigt, das Gebäude auch für Veranstaltungs- und Tagungszwecke mit zu nutzen und im Obergeschoss sollen Ferienwohnungen entstehen. Diese Nutzungen lassen sich nicht aus der dargestellten Gemeinbedarfsfläche entwickeln, was eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht.

Mit der V. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes soll daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ geschaffen, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB für die angestrebte Errichtung von Ferienhäusern im Wasser und für die **geplanten** Änderungen bei den o. g. landseitigen Nutzungen erfüllt werden.

Zudem wird im Parallelverfahren zur V. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ aufgestellt. Im Bebauungsplan werden dann die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen.



Abbildung 1: Inkommunalisierungsbereich, entspricht neu gebildetem Flurstück 431, ohne Maßstab (GeoPortal MV 2022)

2 Lage des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Fuhlendorf, auf Höhe der Hafenstraße. Der Geltungsbereich lag bis zur Inkommunalisierung des ehemaligen Hafensbereichs, was die überplanten Wasserflächen betrifft, außerhalb der Gemeindegrenze.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans umfasst die Zuwegung zum Hafen, die Liegenschaft der bisherigen Tourismusinformation und den nördlichen Teil des Parkplatzes an der Hafenstraße in Richtung Dorfstraße. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich die bisher einen Teil der Bundeswasserstraße bildende Fläche mit dem bisherigen Hafen, die inzwischen inkommunalisiert wurde. Der Geltungsbereich ist in 2 Teilflächen geteilt, wobei der südliche Teilbereich die Fläche für Stellplätze und Abstellräume für die schwimmenden Häuser im nördlichen Teil des o.g. bisherigen Parkplatzes und der nördliche, weit größere Bereich die übrigen Nutzungen umfasst.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

Nördliche Teilfläche:

- im Norden durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens und hier die nördliche Abgrenzung der per Inkommunalisierung in das Gemeindegebiet einbezogenen Fläche,
- im Osten durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens und den Schilfgürtel sowie Siedlungsfläche im Bereich unterhalb des Steges,
- im Westen durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens, den Schilfgürtel und im Bereich unterhalb der bestehenden Steganlage, Rasenflächen sowie die Siedlungsflächen von Fuhlendorf,
- im Süden durch eine Ferienhausbebauung.

Südliche Teilfläche:

- Im Norden und Osten durch angrenzende Ferienhausbebauung,
- im Westen durch die Hafestraße,
- im Süden durch den verbleibenden Teil des öffentlichen Parkplatzes.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **1,01** ha.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Plangebiet ist landseitig, laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V), was die naturnahen Uferzonen betrifft, als Vorranggebiet Naturschutz und ansonsten als Vorbehaltsgebiet Tourismus eingestuft. Wasserseitig (zu innkommunalisierende Fläche) erfolgt gleichermaßen die Einstufung als marines Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als marines Vorbehaltsgebiet Tourismus. Entsprechend sind nachfolgende Zielsetzungen und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Nach Grundsatz 4.6(4) sollen in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach Grundsatz 4.6(5) LEP-LVO M-V, 1. Absatz, sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Zudem sollen laut des 3. Absatzes die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.
- Laut Ziel 6.1(6) ist in Bezug auf Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Andere Nutzungsansprüche sind auszuschließen, wenn diese, soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen.
- Entsprechend dem Grundsatz 8.5(2) soll in den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.

- Entsprechend des Grundsatzes 8.5(3) soll die wassertouristische Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzungsgruppen naturschonend erhalten und verbessert werden.
- Entsprechend der Ziele Naturschutz 8.8(2) soll in den marinen Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

4.1.2 Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg Vorpommern

Zur baulichen Entwicklung in den Gewässerbereichen hat die Landesregierung M-V durch die zuständigen Ministerien im Jahr 2016 einen Leitfaden herausgegeben, welcher einen älteren diesbezüglichen Leitfaden vom Juli 2007 ersetzt.

In Kapitel I, Raumordnung, wird dargelegt, dass entsprechend den Ausführungen des am 9. Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 der Tourismus aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden. Unter Zugrundelegung der genannten landesplanerischen Aspekte wird der Ausbau der touristischen Nutzung grundsätzlich befürwortet. Dies schließt auch die Errichtung von Gebäuden zur touristischen Nutzung auf dem Wasser ein.

Der Leitfaden gibt Hinweise zur Prüfung der Vorhabenverträglichkeit von Bauprojekten auf dem Wasser im Bereich der Raumordnung, der Bauleitplanung der Fachplanungen und für das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren. Diese Hinweise finden bei der Behandlung der einzelnen Planungsvorgaben bzw. beachtlichen Planungsbeläge in den nachfolgenden Kapiteln entsprechend Berücksichtigung.

4.1.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Fuhlendorf liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP). In dessen beschlossener Fassung vom 20.09.2010 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Fuhlendorf gehört zum Nahbereich der Stadt Barth. Die Gemeinde und damit auch der Geltungsbereich sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume, zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebens-

mittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume

Die Gemeinde Fuhlendorf liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3 (6) sollen die Tourismusentwicklungsräume als Entlastungs- und unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale, als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Der Gemeinde Fuhlendorf wird nach Ziffer 3.2 keine zentralörtliche Funktion zugeteilt.

Entsprechend Ziffer 4.1(3) ist bei den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Gewerbe- und Wohnbauentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

Eine Einordnung als Siedlungsschwerpunkt gemäß Grundsatz 3.3 erfolgt ebenfalls nicht.

4.1.4 Inkommunalisierung

Durch die Bauleitplanverfahren des B-Plan 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ sowie der parallel dazu erfolgenden V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf, wird der Planungswille der Gemeinde umgesetzt, einen Teilbereich der ans Gemeindegebiet angrenzenden Wasserflächen baulich zu nutzen. Küstengewässer sind zunächst keiner Gemeinde territorial zugeordnet. Diese gemeindefreien Gebiete sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Für die Planung in Küstengewässern ist somit laut des Leitfadens Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern eine Inkommunalisierung (Eingemeindung) Voraussetzung. Aus dem § 11 (Gebietsänderungen) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern ergeben sich diesbezüglich die rechtlichen Anforderungen für die Inkommunalisierung.

Voraussetzung für das Verfahren ist, dass die Inkommunalisierung aus Gründen des öffentlichen Wohls erfolgt. Diese Gründe können in Tourismusprojekten u. a. darin bestehen, dass eine spürbare Verbesserung der Arbeitsplatzsituation zu erwarten ist. Durch Umsetzung der Bauleitplanung mit 14 neuen Ferienhäusern bzw. „Schwimmenden Häusern“ wird das touristische Angebot, insbesondere in der Gemeinde Fuhlendorf, erweitert. Zur unmittelbaren Versorgung und Betreuung der hinzukommenden 14 Ferienhäuser ist die Schaffung zusätzlicher Dauerarbeitsplätze notwendig. Zudem stellen die „Floating Houses“ in der Gemeinde sowie im Bereich des Bodstedter Boddens ein touristisches Alleinstellungsmerkmal und somit einen „Pull-Faktor“ dar, wodurch nachgelagert positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation **auch anderer touristischer Einrichtungen wie Gastronomie, Handwerk und touristischer Dienstleistung** entstehen können. **Das zusätzliche Beherbergungsangebot wirkt zudem, nach bisherigen Erfahrungen mit vergleichbaren bereits realisierten Projekten, saisonverlängernd. Auch dies ist im Sinne der landesplanerischen Vorgaben sowie der i.R.d. Verfahrens zur Prädikatisierung zum Staatlich anerkannten Erholungsort von der Gemeinde selbst formulierten touristischen Ziele.** Zusätzlich kommt es, wie auch in der erneuten landesplanerischen Stellungnahme vom Amt für

Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum B-Plan 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ aufgeführt, zu einer Sicherung der bisherigen touristischen Infrastruktur der Steganlage und damit auch der Nutzungsmöglichkeit mit Sportbooten, **gerade auch durch Wasserwanderer**. Damit sind insgesamt mehrere Gründe des öffentlichen Wohls zur Inkommunalisierung gegeben.

Diejenigen Gesichtspunkte, die für die Beurteilung des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB maßgeblich sind, sind auch für die Notwendigkeit der Inkommunalisierung entscheidungserheblich. So wird die Eingemeindung nur vorgenommen, wenn eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt und sie dem bereits genannten öffentlichen Wohl entspricht. Gemäß der erneuten landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Juli/2019) sind die geplante Bestandssicherung sowie die Erweiterung der Hafeninfrastruktur durch die Schwimmenden Häuser dazu geeignet, die touristische Funktion des Sportbootreviers gemäß den Programmsätzen 6.4.4 (7), (8) RREP VP zu erhalten. Zudem ist laut Landesplanerischer Stellungnahme **vom 19.09.2019** der Bebauungsplan Nr. 20 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit Bescheid vom 09.07.2021 des Ministeriums für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern (MIE MV) erfolgte gemäß § 11 Abs. 2 der Kommunalverfassung (KV M-V) mit Wirkung zum 01.08.2021 die Inkommunalisierung der in der Planzeichnung Teil A entsprechend eingegrenzten Fläche in die Gemeinde Fuhlendorf zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Befugnisse. Die Fläche wurde als neues Flurstück 431, Flur 1, der Gemarkung Fuhlendorf gebildet.

4.1.5 Wasserverkehrsrecht

Der wasserseitige Bereich war bis zur Inkommunalisierung Teil der Bundeswasserstraße. **Die Inkommunalisierung bildet die Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde eine städtebauliche Entwicklung über eine Bauleitplanung betreiben kann. Die Umsetzung des vorliegenden Bauvorhabens** in Küstengewässern setzt nicht nur eine Inkommunalisierung für den zu beplanenden Bereich voraus, sondern es muss für die **weiterhin im Bundeseigentum befindlichen**, inkommunalisierten Flächen eine Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden. Zudem muss die zu planende Veränderung dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt angezeigt werden. Erfolgt binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige keine andere Mitteilung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes ist keine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich (§ 31 WaStrG).

Auf Landesebene ersetzt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan die Genehmigung nach § Absatz 1 und Satz 1 Nr. 1 6 WVHaSiG M-V für die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Hafens. Zuvor stellt die Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen der nach § 11 zuständigen Behörde her (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – MEID MV).

Darüber hinaus wird seitens des Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) Ostsee darauf hingewiesen, dass entsprechend § 31 und 34 Wasserstraßengesetz (WaStrG)

- **für eine Errichtung, eine Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und wasserpolizeiliche Genehmigung einzuholen ist, in der die Belange der Schifffahrt ggf. durch Auflagen zu berücksichtigen sind,**
- **Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben dürfen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer**

durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern; Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig,

- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, welche von der Wasserstraße aus sichtbar sind, dem WSA Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen sind.

4.1.6 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand bis 150 m von der Mittelwasserlinie land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplante Steganlage mit den Liegeplätzen für die schwimmenden Ferienhäuser und Boote liegt damit im Küsten- und Gewässerstreifen.

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches können nach § 29 Abs. 3 Satz 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Ausnahmen zugelassen werden. Die entsprechende Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde muss vor Inkraftsetzung der Satzung vorliegen.

Mit Inkrafttreten des B-Planes 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ greift für die Genehmigung baulicher Anlagen § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V. Die naturschutzfachlichen Belange des Küstenschutzstreifens werden im Rahmen der Eingriffskompensation auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.1.7 Beschränkungen von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend § 89 Abs. 4 LWaG M-V i.V.m. § 89 Abs. 2 LWaG M-V gelten die Beschränkungen nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für die Errichtung, wesentliche Änderungen oder Beseitigung baulicher Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen vorgenannte Voraussetzungen vor, sodass § 89 Abs. 1 LWaG M-V dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung mehr findet.

4.1.8 Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser

Im Bereich der Gemeinde Fuhlendorf ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Regelwerk Küstenschutz M-V“ bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit Wasserständen von 1,90 m über NHN zuzüglich Wellenlauf zu rechnen.

Bei der in der Planzeichnung A umgrenzten Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Bereich der I. Ergänzung des FNP) und anteilig im Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ (Bereich der V. Änderung) besteht eine Überflutungsgefährdung bei Bemessungshochwasserhochstand, wenn entsprechende Hochwasserschutzanlagen ohne Wirkung wären (Extremereignis).

Die im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.09.2001 konzeptionell dargestellten Hochwasserschutzanlagen, insbesondere die Deiche, wurden gemäß Darstellung im Kartenportal GAIA.MV (letzter Abruf 07.06.2021) noch nicht realisiert.

Der infolge der Inkommunalisierung hinzukommende Hafengebiete, einschließlich des dort dargestellten Sondergebiets, ist Teil der überflutungsgefährdenden Fläche.

Die betroffenen Bereiche der Sondergebiete werden in der Planzeichnung nach § 5 Bbs. 3 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

Aufgrund der in der verbindlichen Bauleitplanung des B-Plans Nr. 20 erfolgenden konkretisierten Planung der Ferienhäuser als „Schwimmende Häuser“, welche, wie auch die im Bereich der SH als Schwimmsteg konzipierte Zuwegung, mit dem Wasserspiegel mitgehen, besteht für diese geplanten Beherbergungseinrichtungen keine Hochwassergefährdung. Lediglich der aufgeständerte vordere Stegabschnitt, die Hafenzuwegung und ein Teil der anschließenden Hafenstraße sind von einer Überflutung bei Eintreten des Bemessungshochwassers betroffen.

Um im Bauleitverfahren auf die Hochwasserrisikogefahr hinzuweisen, ist ein entsprechender Vermerk nach § 5 Abs. 4a BauGB i.V.m. § 73 WHG erfolgt. Der Vermerk dient dem Schutz künftiger baulicher und sonstiger Nutzungen des Grundstücks, in dem er den künftigen Eigentümer/Nutzer auf mögliche Gefährdung oder Erschwerungen der planerisch vorgesehenen Nutzung hinweist und so die Möglichkeit eröffnet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Im Rahmen des parallel verlaufenden Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ erfolgte **im Sinne der Vorbeugung möglicher Sturm- und Hochwasserschäden** ein „Gutachten zur Ermittlung der Seegangsbelastung an der geplanten Anlage“ (des neugebauten Steges und der hieran befestigten Schwimmenden Ferienhäuser). Die Auswertung des Gutachtens **und eine entsprechende Darlegung der Ergebnisse** erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Bereich des Sondergebietes SO mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ erfolgt **eine Überflutung beim Eintreten des o.g. Extremereignisses lediglich im direkten Umfeld der Hafenstraße und erreicht nicht das innerhalb des Sondergebietes bereits bestehende Gebäude (Touristeninformation)**. Ein Erreichen des Grundstücks über höhergelegene Teile der Hafenstraße ist auch dann möglich. Ein Handlungsbedarf für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und nachgelagerte Bauvorhaben besteht in diesem Bereich daher nicht.

4.1.9 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Eine Abschätzung der Betroffenheit von geschützten Arten wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Entwurf Bebauungsplan „Floating Houses Fuhlendorf“) vorgenommen, welche parallel zu diesem Verfahren erfolgt. Hierbei werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Umweltfachdaten (u.a. Kartenportal Umwelt) die vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und gesetzlich geschützte Arten abgeschätzt und es wird geprüft, ob das Vorhaben Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG nach sich ziehen kann.

Aufgrund des naturschutzfachlich sensiblen Standortes im Uferbereich des Bodstedter Boddens wurden zudem Fachgutachten (Brut-, Rast- und Zugvogelkartierung) sowie eine Begutachtung zum Fischotter in Auftrag gegeben (Vgl. Institut biota 2017/2018). Die Auswertung der Gutachten und die Ableitung von artenschutzfachlichen Festsetzungen erfolgen in den zugehörigen Bebauungsplanunterlagen (siehe Entwurf Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“). Grundlegende Erfor-

dernisse werden zudem im Umweltbericht **zur V. Änderung und I. Ergänzung des FNP** dargelegt (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.1.8).

4.1.10 Denkmalschutz

Innerhalb der Grenzen der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Fuhlendorf ist kein Baudenkmal verortet. Östlich vom Plangebiet, an der Hafensstraße, befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Wohnhaus“ mit der laufenden Nummer 11359.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie daran angrenzend befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf, Fundplatz 2“ (Hafen, Spätmittelalter bis Neuzeit). Deutlich außerhalb des Geltungsbereiches, etwa 70 m in östlicher Richtung vom zuvor genannten Baudenkmal, befindet sich ein weiteres Bodendenkmal. **Erstgenanntes Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen.**

4.1.11 Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope

Der Bodstedter Bodden und dessen Uferbereich unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Der Bodstedter Bodden mit Verlandungsbereich ist als gesetzlich geschütztes Biotop mit den laufenden Nummern NVP05317, NVP06740 (jedoch nur östlich, in kurzer Distanz mittelbar angrenzend) und NVP15000 im Kartenportal Umwelt gelistet. Die Sicherung des Biotops erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB. Eingriffe bzw. Handlungen, die durch Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ermöglicht werden, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, können gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt/Gemeinde über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zugelassen werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (UNB LK VR)) einzureichen. Die Zuständigkeit ist mit Wirksamwerden der Inkommunalisierung der in Planzeichnung A dargestellten Flächen zum 01.08.2021 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU M-V) auf die UNB LK VR übergegangen. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen. Die Kompensation der Eingriffe in den gesetzlich geschützten Biotopbestand wird entsprechend im Rahmen des B-Planverfahrens geregelt.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Geltungsbereich.

4.1.12 Natura 2000 Gebiete

Die Wasserflächen des Bodstedter Boddens sind in großen Teilen Bestandteil **des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, vormalig FFH-Gebiet) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“** sowie des **Besonderen Schutzgebiets (BSG, vormalig Vogelschutzgebiet) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“**. Das Plangebiet selbst liegt laut Darstellung des Kartenportals Umwelt des LUNG (letzter Abruf 11/2017) außerhalb der internationalen Schutzgebietsgrenzen (vgl. Abb. 2).

Aufgrund des geplanten Standortes der Schwimmenden Ferienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten (ca. 50 m südlich der Schutzgebietsgrenzen) sowie der zu erwartenden projektspezifischen Wirkungen, stellen die Errichtung und der Betrieb der Schwimmenden Ferienhäuser faktisch ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar,

dass auf die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete zu prüfen ist. Nicht verträgliche Projekte und Pläne dürfen grundsätzlich nicht zugelassen bzw. durchgeführt werden. Ausnahmen können dann nur bei zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und gleichzeitigem Fehlen geeigneter Alternativen sowie gegebener Möglichkeiten von Kohärenzsicherungsmaßnahmen zugelassen werden (§ 34 Abs. 3, 4, 5 BNatSchG).

Eine FFH-Prüfung über die Verträglichkeit der Planung mit den Natura 2000-Gebieten ist als ein Eigenständiger Bericht (IfAÖ 2022) der Begründung entsprechend beigelegt. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhrendorf“ wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Habitate der als maßgebliche Bestandteile des GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ ausgewiesenen Arten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des B-Plans Nr. 20 der Gemeinde Fuhrendorf zu identifizieren sind. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das BSG „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhrendorf“ wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Habitate der als maßgebliche Bestandteile des BSGs DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ausgewiesenen Vogelarten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen des B-Plans Nr. 20 in der Gemeinde Fuhrendorf zu identifizieren sind. Der B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhrendorf“ und somit auch das parallel verlaufende Verfahren der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhrendorf ist damit verträglich mit den Erhaltungszielen der o. g. GGB- und BSG-Gebiete.



Abb. 2: Plangebiet im Kontext zum Vogelschutzgebiet (links) und FFH-Gebiet (rechts)

4.1.13 Nach nationalem Recht geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22-26 BNatSchG; § 14 NatSchAG M-V)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nationalen Schutzgebietskategorien Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil oder Flächennaturdenkmal. Allerdings liegt das Plangebiet landseitig innerhalb der Grenzen des großflächigen Landschaftsschutzgebietes L 53 „Boddenlandschaft“ (siehe Abb. 3).

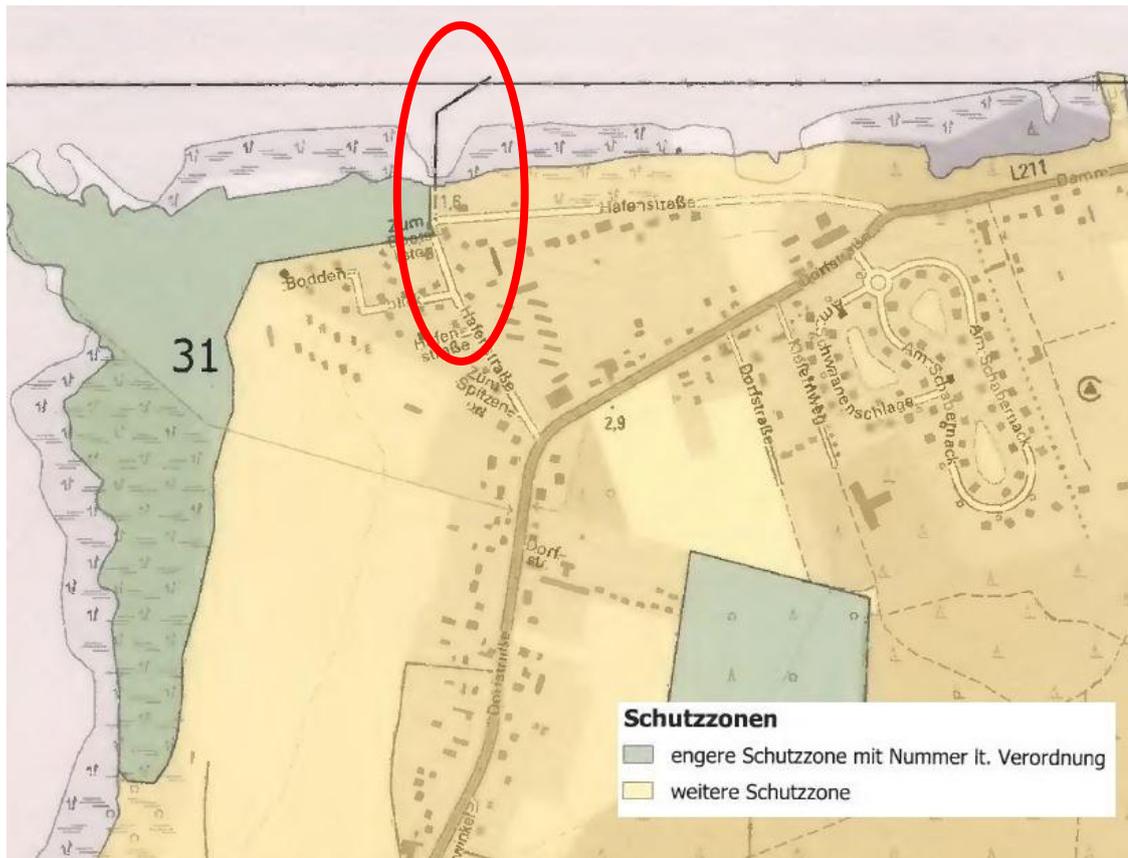


Abb. 3: Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“, Ausschnitt Darstellung von Blatt 28 der Verordnung (08/2021), rot = Lage Geltungsbereich

Der landseitige Teil des Geltungsbereiches der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans ist, soweit nicht Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB, automatisch dem großflächigem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ zugehörig. Der Bereich ab einer Linie ca. 15 m westlich der Hafenzufahrt ist zudem Bestandteil der engeren Schutzzone des LSG. Für diesen Bereich bestehen aber keine Planungsabsichten; folglich sind die Flächen nicht Teil des Geltungsbereiches.

Im landseitigen Teil des Geltungsbereiches, innerhalb des LSG L 53 „Boddenlandschaft“, wird ein Großteil des Plangebietes bestandsorientiert dargestellt bzw. im zugehörigen B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Fuhlendorf festgesetzt und es erfolgt lediglich eine geringfügige Vergrößerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (48 m²) nördlich der Hafenstraße im Kontext des Siedlungsbereiches. **Diese Baumaßnahme stellt jedoch eine erlaubnispflichtige Handlung im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung dar: „Errichtung oder wesentliche Änderungen von [...] Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen“. Ein Antrag auf Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis ist an die zuständige untere Naturschutzbehörde ergangen. Verbotene Handlungen im Sinne von § 4 werden nicht berührt.**

Gemäß der aktualisierten Darstellung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021 (Blatt 28, siehe Abb. 3) liegen die wasserseitigen Flächen des Geltungsbereiches, anders noch als in der Darstellung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 26.06.1996, nicht innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

Folgerichtig ergeben sich für die wasserseitigen Flächen im Geltungsbereich keine speziellen Erfordernisse durch das Landschaftsschutzgebiet L 53 „Boddenlandschaft“ und zur Überplanung der Flächen bedarf es keiner auf das Schutzgebiet bezogenen Genehmigung und ebenfalls keiner Ausgliederung der Flächen. Der allgemeine Vermeidungsgrundsatz nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sowie der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Küstenbiotope bleibt hiervon unberührt. Die Bewertung des konkreten Eingriffes sowie die notwendige Kompensation werden entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

4.1.14 Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einleitung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere gehört es zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamts für Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) M-V zu erhalten.

Es besteht jedoch kein Anfangsverdacht auf eine Kampfmittelbelastung.

4.2 Planungen der Gemeinde Fuhlendorf

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist seit dem 06.10.2001 wirksam.

Der nördliche Bereich der V. Änderung und 1. Ergänzung, in dem die Ferienhäuser im Wasser errichtet werden sollen, **war bis zur am 01.08.2021 in Kraft getretenen Inkommunalisierung** nicht Bestandteil des Gemeindegebiets.

Die Fläche auf der zurzeit die Touristeninformation verortet ist, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung, hier Ferienwohnungen und zudem Serviceangebote für die benachbarten Schwimmenden Ferienhäuser zu schaffen, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Gleiches gilt auch für die im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellte Fläche, die auf Ebene des Bebauungsplans teilweise dem Sondergebiet „Schwimmende Häuser (SH)“ zugeordnet werden soll. Auf dieser Fläche sollen die erforderlichen Stellplätze und Abstellräume der Gäste der Schwimmenden Häuser geschaffen werden.

Der mittelbare Uferbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Deich, Deichvorland, Moor, Ödland und Feuchtwiese gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Diese Grünfläche wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bestand durch Nachrichtliche Übernahme gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V gesichert.

Für die **inkommunalisierte** Fläche, aber auch betreffend der o.g. landseitigen Flächen, wird entsprechend zur Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung der Darstellungen in vorliegendem Änderungs- und Ergänzungsverfahren erforderlich.

4.2.2 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet besteht kein Landschaftsplan. Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für den Bereich der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

Allerdings sind die durch die Planung betroffenen Naturschutzbelange vollständig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

4.3 Topographie

Der Geltungsbereich verläuft im Hinblick auf das Gelände leicht aufsteigend, mit einem Abfall des Höhenniveaus in Richtung Boddenufer. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen 0,06 m über NHN im Bereich des Bodstedter Boddens und 3,56 m über NHN als höchsten Punkt im südlichen Bereich in der Nähe der Dorfstraße.

4.4 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Die Ergänzungsfläche wurde bisher als Hafen und Wasserwanderrastplatz mit entsprechender Steg- und Slipanlage genutzt. Die Wasserfläche in diesem Bereich ist aufgrund der Steg- und Slipanlage anthropogen vorgeprägt und erschlossen. Bisher wurde der Steg für den Fährschiffverkehrsverkehr sowie als Anleger für Sportboote und einige Dauerliegeplätze genutzt. In Zusammenhang mit dieser Vornutzung war mit saisonal schwankender menschlicher Präsenz, Bootsverkehr sowie wiederkehrender Unterhaltungsmaßnahmen an der Steganlage sowie im Uferbereich (Röhrichtschnitt) zu rechnen.

Südlich des Hafens und dessen Zuwegung befindet sich die Fläche, auf der die Touristeninformation von Fuhlendorf verortet ist. Das Gebäude der Touristeninformation wird auch als Hafenbüro genutzt. Die Touristeninformation soll nach Bodstedt, infolge des dort erfolgten Ausbaus des Hafens und der damit beabsichtigten Konzentration des Angebots für Wasserwanderer, Segler, Schiffsausflügler und sonstiger Tagsgäste, umziehen.

Die südliche Teilfläche der V. FNP-Änderung und I. Ergänzung wird derzeit als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Die öffentliche Nutzung dieser Parkplatzfläche wird durch den auf den Hafen Bodstedt verlegten Fährverkehr sowie die teilweise private Nutzung des Hafens Fuhlendorf in Zukunft nur noch sehr eingeschränkt erfolgen. Die angrenzenden Ferienhäuser verfügen über eigene ausreichende Parkplatzflächen.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hafenstraße erschlossen. Diese schließt an die südlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L 21 (Dorfstraße) an, welche die Verbindung zum Grundzentrum Barth und an das überregionale Straßennetz in Form der Bundesstraße B 105 in Höhe Trinwillershagen herstellt.

Die Gemeinde Fuhlendorf ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Es bestehen Busverbindungen u.a. nach Ribnitz-Damgarten und Barth. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Mühle, Fuhlendorf (Darß)) befindet sich in der Dorfstraße; die Entfernung vom Plangebiet zur Bushaltestelle beträgt ca. 100 m.

Der nächste in Betrieb befindliche Bahnhof ist Barth in ca. 10 km Entfernung vom Geltungsbereich. Der nächste Bahnhof mit überregionalem Verkehr (IC/ICE-Halt) ist Ribnitz-Damgarten West, zu erreichen nach ca. 24 km.

4.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des wasserseitigen Änderungsbereichs bestehen keine Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung. Im angrenzenden, landseitigen Teil befinden sich, vorwiegend im Bereich der Hafestraße, Leitungsnetze die eine hinreichende ver- und entsorgungstechnische Erschließung der Ferienhäuser im Wasser und der Steganlage sichern.

Der derzeitige Leitungs- und Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH innerhalb des Plangebietes verläuft vor allem unterhalb der Verkehrsfläche der Hafestraße sowie außerhalb des Plangebietes mit Abzweigungen in die Seitenstraßen „Zum Spitzenort / Hafestraße“, „Boddenblick“ und „Zum Bootssteg“. Somit besteht bereits die wesentliche Netzinfrastruktur für die Stromversorgung der hinzukommen „Schwimmenden Häuser“ und muss nur noch für diesen Bereich erweitert werden.

Im landseitigen Geltungsbereich verläuft parallel zur Hafestraße eine Gas-Hochdruckleitung der Hanse Gas GmbH. Somit ist für das Plangebiet eine Versorgung mit Erdgas gewährleistet.

Parallel zur Hafestraße verlaufen Telekommunikationsleitungen der Telekom durch das gesamte Plangebiet. Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden.

Die Bereitstellung von (Trink-)Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Leitungen für Trinkwasser befinden sich im Bereich der Hafestraße.

Die Gemeinde Fuhlendorf ist vollständig an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Das häusliche Abwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassernetz nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhlendorf, zu übergeben. Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die Gemeinde selbst wahrgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit gültigen Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. Der Bedarf an Löschwasserversorgung zur Erstbekämpfung kann über Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum gesichert werden. Der nächste oberirdische Hydrant befindet sich in der Nähe der Hafestraße nördlich des Flurstücks 46/1.

5 Planung

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Im Hafen Fuhlendorf, direkt an der bestehenden Steganlage, ist die Errichtung von 14 schwimmenden Ferienhäusern (12 Hausboote Typ FH 44, 2 Typ FH 85) mit insgesamt maximal 60 Betten geplant. Da sich die Betten auf die 14 Floating Houses aufteilen (4 Schlafgelegenheiten im Haustyp 44, 6 Schlafgelegenheiten im Haustyp 85), wird im Regelfall nicht von einer vollen Auslastung auszugehen sein. Für die einzelnen Häuser ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung ei-

ner maximale Grundfläche (GR)¹ von 130 m² (Haustyp 85) bzw. 87 m² (Haustyp 44) vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Bebauung) wird auf maximal 4,0 m bzw. 4,5 m mit der Oberkante der Wasserfläche bzw. des variierenden Wasserstandes als unteren Bezugspunkt beschränkt, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten bzw. bestehende Sichtbeziehungen zu wahren.

Die Schwimmenden Ferienhäuser, die auf einem Aluminium- bzw. Betonponton aufbauen, werden an der ca. 2,50 m breiten schwimmenden Steganlage, mittels Dalben festgemacht. Ein Fahrbetrieb ist nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Ferienhäuser im Wasser ist es zudem notwendig, die vorhandene, ohnehin marode Steganlage zu ersetzen und bedarfsgerecht auszubauen, so dass sie den geplanten (technischen) Anforderungen Rechnung tragen kann. Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern.

Vorstehende Entwicklung ist eingebettet in die insgesamt verfolgte Tourismusentwicklung, welche verstärkt auch auf die Schaffung von **alleinstellenden** Übernachtungskapazitäten in Verbindung mit touristischen Sport- und Freizeitangeboten setzt.

Verkehrerschließung

Die bestehenden Verkehrsflächen und –wege sichern auch weiterhin die Erschließung des Änderungs- und Ergänzungsbereiches. Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt weiterhin von der Hafestraße aus. Zuwegung und Steganlage sind entsprechend der bauordnungsrechtlichen Anforderungen einschließlich derer des Brandschutzes herzustellen. In diesem Zusammenhang ist eine Wendemöglichkeit/Aufstellfläche für Lösch- bzw. Rettungsfahrzeuge südlich der Steganlage geplant. Die detaillierte Regelung und Festsetzung zu Steg und Zuwegung erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

Insgesamt sind zur Deckung des zu erwartenden, zusätzlichen Bedarfs an Stellplätzen durch die Errichtung von 14 Ferienhäusern im Wasser, entsprechend im landseitigen Plangebiet 14 Stellplätze (landseitiges SO/SH) vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Das neu hinzukommende Sondergebiet „Schwimmende Ferienhäuser“ kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Hafestraße angebunden werden. Für die Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen im Detail sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und –betreibern vorzunehmen.

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die Ferienhäuser im Wasser über das bestehende Abfallentsorgungssystem im Bereich der Hafestraße erfolgen. Die anfallenden Abfälle werden zentral im Bereich des Sondergebietes SO2 gesammelt und zur Abholung bereitgestellt. Eine separate Erschließung für die Müllabfuhr ist somit nicht notwendig.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die im Rahmen des Trinkwassernetzes bestehenden Hydranten, ggf. ergänzt durch zusätzliche Hydranten im Bereich der geplanten auszubauenden Wegeverbindung, den Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung bereits entsprechen. Die Löschwasserversorgung über Hydranten kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes

¹ Die tatsächliche Grundfläche der Pontons im Vorhaben des B-Planes 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ ist mit einer GR von 125 m² bzw. 84 m² geringfügig kleiner als die festgesetzte GR im B-Plan 20 der Gemeinde Fuhlendorf.

zes erfolgen. Der Bestand an Hydranten ist in einem Radius von unter 300 m tatsächlicher Wegstrecke zu den geplanten Sondergebieten zu erreichen und damit grundsätzlich geeignet, die Löschwasserversorgung bzw. Erstbrandbekämpfung sicherzustellen.

5.2 Begründung der Darstellungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung **des Bereichs der 1. Ergänzung** als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit Zweckbestimmung „Schwimmende Ferienhäuser“ (SO/SH) erfolgt zur Vorbereitung des unter Punkt 6.1 erläuterten Vorhabens und der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung also der Schaffung eines Ferienhausangebots auf dem Wasser.

Landseitig im Bereich der V. Änderung wird der zur Unterbringung der Stellplätze und Abstellschuppen für die Gäste vorgesehene nördliche Bereich des bisherigen öffentlichen Parkplatzes entsprechend in vorstehende Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schwimmende Ferienhäuser“ mit einbezogen. **Der bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Bereich der bisherigen Touristeninformation wird entsprechend der geänderten Nutzungsabsicht als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und zugehöriger Infrastruktur“ dargestellt.**

5.2.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der Bereich der 1. Ergänzung, welcher deckungsgleich mit der inkommunalisierten Fläche ist, umfasst auch Bereiche in denen keine neue Planungsabsicht besteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird in diesen Bereichen an die vorherrschende Nutzung bzw. Ausprägung angepasst. Daher erfolgt für diese Bereiche eine bestandsorientierte Darstellung als Wasserfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB mit Zweckbestimmung „Liegeplätze für Sportboote und deren An- und Abfahrt“.

Zusätzlich erfolgt für vorstehende Fläche eine **Nachrichtliche Übernahme der hier bestehenden nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.** Die Nachrichtliche Übernahme erfolgt jedoch auch für die als Sondergebiet dargestellte Fläche im Bereich der inkommunalisierten Fläche, da keine vollständige Überprägung des Biotopcharakters durch die Ergänzung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird bzw. abzuleiten ist.

5.3 Sicherung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff-Ausgleich

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Obwohl die vorbereitende Bauleitplanung keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet sie diesen jedoch vor.

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Während im Flächennutzungsplan nur Annahmen zum Eingriff in Natur und Landschaft zum Eingriff und Ausgleich getroffen werden können, erfolgt die konkrete Festlegung der Art und des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird im Umweltbericht ausschließlich eine verbal argumentative Bewertung der voraussichtlichen Eingriffe vorgenommen. Sie bereitet die Bewertung des Eingriffes in der verbindlichen Bauleitplanung inhaltlich vor. Plangraphische Darstellungen werden nicht vorgenommen.

Eine detaillierte Bilanzierung sowie verbindliche Festsetzungen zu den **Kompensations-** sowie Vermeidungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.

6 Prüfung der Standortalternativen

Aufgrund der spezifischen Projektanforderungen und möglicher Vorhabensauswirkungen erfolgt eine Prüfung möglicher Standortalternativen nach folgenden Gesichtspunkten:

- touristische Attraktivität und sinnvolle Einbindung des Standortes in die geplante touristische Entwicklung,
- Erschließungssituation und städtebauliche Einbindung,
- Umfang der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der gewählte Standort ist aufgrund der integrierten Siedlungslage sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung sowie der Erschließung mit Versorgungsmedien ((Strom), Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders günstig.

Da der Uferbereich des Plangebietes durch die bestehende Steganlage bereits erheblich vorgeprägt ist und sich die neue Steganlage, an der sich die 14 Schwimmenden Ferienhäuser anordnen, an dem Standort der alten Steganlage orientiert, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Schilfgürtel, auf das minimal notwendige Maß zur Realisierung der Planung reduziert. Darüber hinaus wird durch den Rückgriff auf eine bereits geschaffene Erschließung die Neuanlage von Straßen- und Leitungssystemen an anderer Stelle vermieden, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist.

Betrachtet man mögliche alternative Standorte, so kommen vorhabenbedingt nur die Uferbereiche des Boddens in Frage. Weiterhin scheiden nicht erschlossene Standorte grundsätzlich aus, da durch die Neuerschließung erheblich größere Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind. Damit verbleibt nur ein potenzieller Standort. Dies wäre der Hafen in Bodstedt, jedoch ist der Hafen schon durch andere Nutzungen hinreichend belegt.

Damit erweist sich der gewählte Standort als der im Gemeindegebiet am besten geeignete.

7 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Fläche in m²
Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Schwimmende Ferienhäuser“ (wasserseitig)	5.313
Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Schwimmende Ferienhäuser“ (landseitig)	1.721
Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Ferienwohnen und zugehörige Infrastruktur“	1.635

Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	1.398
Gesamt	10.067

Umweltbericht

zur

V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fuhlendorf

Anlage zur Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Fuhlendorf
vertreten durch Herrn Bürgermeister Groth
Amt Barth - Bauamt
Am Teergang 2
18356 Barth

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeiter: M.Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den 27.10.2022

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

1.1.1 Anlass

Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt, im nördlichen Bereich der Hafenstraße bzw. im Bereich des dortigen Hafens die bestehende Tourismus- und Freizeitnutzung, durch die Ansiedlung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern (sogenannte „Floating Houses“) weiter auszubauen. Die erforderlichen Gästestellplätze und Abstellräume sollen im südlichen Teil des öffentlichen Parkplatzes an der Hafenstraße untergebracht werden.

Durch den bereits erfolgten Ausbau des Hafens Bodstedt zum zentralen Wasserwanderrastplatz und Anlegepunkt für die Fahrgastschiffahrt steht der nahe gelegene Hafen Fuhlendorf für neue Nutzungen zur Verfügung.

Weiterhin soll das südlich der Hafenstraße bestehende bisher als Tourismusinformation genutzte und im wirksamen FNP als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Fläche für soziale Zwecke“ dargestellte Gebäude zukünftig zu Ferienwohnzwecken sowie als Infrastruktur- und Servicegebäude für diese Ferienwohnungen und Schwimmenden Häuser genutzt werden. Die geplante Nutzung ist damit nicht mehr **entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB** aus der bisherigen FNP-Darstellung zu entwickeln.

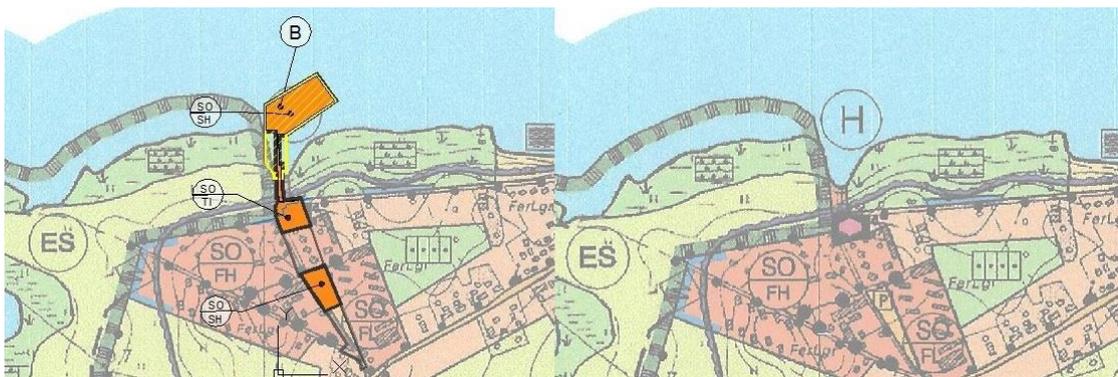


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Darstellung Planung (links) und Bestand (rechts)

Mit der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“, **welcher die Planung o.g. schwimmender Ferienhäuser zum Gegenstand hat**, geschaffen werden. Die Nutzung der Wasserfläche zum vorgenannten Zweck, setzt ein Inkommunalisierungsverfahren voraus, da der Bereich des heutigen Hafens Fuhlendorf bisher nicht dem Gemeindegebiet zugehörig ist. Mit Wirkung zum 01.08.2021 ist die Inkommunalisierung erfolgt (Vgl. 4.1.4).

Die V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplanes Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Im Bebauungsplan werden dann die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und zum Zwecke des naturschutzfachlichen Ausgleichs getroffen.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans umfasst **landseitig** die Zuwegung zum Hafen, die Liegenschaft der bisherigen Tou-

rismusinformation sowie den nördliche Teil des Parkplatzes an der Hafenstraße in Richtung Dorfstraße. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich die bisher einen Teil der Bundeswasserstraße bildende Fläche mit dem bisherigen Hafen Fuhendorf, die inkommunalisiert wurde. Der Geltungsbereich ist in 2 Teilflächen geteilt, wobei der südliche Teilbereich die Fläche für Stellplätze und Abstellräume für die schwimmenden Häuser im nördlichen Teil des o.g. bisherigen Parkplatzes und der nördliche, weit größere Bereich die übrigen Nutzungen umfasst. Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

Nördliche Teilfläche:

- Im Norden durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens und hier die nördliche Abgrenzung der inkommunalisierten Fläche,
- im Osten durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens und Schilfgürtel sowie Siedlungsfläche im Bereich unterhalb des Steges,
- im Westen durch die Wasserfläche des Bodstedter Boddens, den Schilfgürtel und im Bereich unterhalb der bestehenden Steganlage Rasenflächen sowie die Siedlungsflächen von Fuhendorf,
- im Süden durch eine Ferienhausbebauung.

Südliche Teilfläche:

- Im Norden und Osten durch angrenzende Ferienhausbebauung,
- im Westen durch die Hafenstraße,
- im Süden durch den verbleibenden Teil des öffentlichen Parkplatzes.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **1,01** ha.

Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen wurde so gefasst, dass alle umweltrelevanten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt werden können. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Änderungsfläche auch der Uferbereich sowie die unmittelbar angrenzenden Frei- und Grünflächen mit betrachtet werden.

1.1.3 Angaben zu Art u. Umfang d. Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund u. Boden

Der ca. **1,01** ha große Änderungs- und Ergänzungsbereich wird überwiegend von Wasserfläche (hier Bodstedter Bodden) gebildet. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Schwimmenden Ferienhäusern zu schaffen, ist auf FNP-Ebene die Darstellung eines Sondergebiets nach § 10 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung notwendig. Um den Bedarf an Flächen zu minimieren, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche pro Gebäude (87 m^2 **beim kleineren Haustyp 44** bzw. 130 m^2 **beim größeren Haustyp 85**)² festgesetzt.

Der bestehende Steg wird aufgrund inzwischen vorliegender Baufälligkeit abgerissen und durch eine neue Steganlage mit gleicher Verortung, inklusive einer Verlängerung

² Der tatsächlich durch die Pontons überdeckte Freiwasserbereich beträgt nur 84 m^2 bzw. 125 m^2 Grundfläche pro Gebäude. Die im B-Plan 20 der Gemeinde Fuhendorf geringfügig höher festgesetzte GR ermöglicht die Berücksichtigung eines schmalen Zwischenraumes von 50 cm zwischen den „Schwimmenden Ferienhäusern“ und der Steganlage für ein Verbindungselement bzw. Befestigungssystem. Diese überdeckt jedoch nicht unmittelbar den Freiwasserbereich.

um 10 m, ersetzt. An der neuen Steganlage werden 14 Ferienhäuser im Wasser angeordnet. Insgesamt gehen mit der Ansiedlung der Ferienhäuser im Wasser einschl. der Steganlage ein partieller Lebensraumverlust von 1.717 m²³ einher. Unter Berücksichtigung der Gegebenheit, dass die Steganlage gegenüber dem Bestand um 25 m² vergrößert wird und die 14 Hausboote dazukommen, ergibt sich ein zusätzlicher, partieller Lebensraumverlust von 1.324 m²⁴.

In der Planzeichnung zur V. Änderung und I. Ergänzung des FNP der Gemeinde Fuhlendorf wird die Darstellung des Sondergebiets entsprechend der groben Planungsebene generalisiert vorgenommen.

Die landseitige Erschließung der Ferienhäuser im Wasser kann über die bestehenden Wegeverbindungen erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze sollen im landseitigen SO/SH-Bereich (**bisheriger Bestandteil des öffentlichen Parkplatzes**) bereitgestellt werden. Das Gebäude südlich der Hafenstraße, welches zurzeit noch als Touristeninformation fungiert, soll zu Ferienwohnwecken und ggf. auch in Teilen als Service- und Versorgungsgebäude für die Ferienwohnungen und für die schwimmenden Häuser umfunktioniert werden. Der gesetzlich geschützte, Röhricht bestandene Uferbereich wird durch entsprechende Festsetzungen bzw. Nachrichtliche Übernahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dauerhaft gesichert.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze sowie übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch Vorgaben des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fuhlendorf (2001). Einen Landschaftsplan für die Gemeinde Fuhlendorf existiert bisher nicht.

1.2.1 Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch **Artikel 11** des Gesetzes vom **8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)** geändert worden ist,

Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (nichtamtliche Bezeichnung: Vogelschutzrichtlinie),

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (nichtamtliche Bezeichnung: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-Richtlinie),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),

³ 11 x 84 m² Grundfläche (Haustyp FL 44) + 3 x 125 m² Grundfläche (Haustyp FL 85) = 1.299 m²- *Flächenangaben wurden der Planzeichnung und Flächenbilanz entnommen* + 418 m² (Steganlage) = 1.717 m².

⁴ 1.299 m² überdeckte Freiwasserfläche durch „Schwimmende Häuser“ und 25 m² zusätzliche Überdeckung durch die Stegerweiterung.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Gutachterliches Landschaftsprogramm – GLP (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist gemäß Karte VII der Wasserfläche des Bodstedter Boddens eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorranggebiet) zu. Folglich ist auch der gesamte wasserseitige Teil des Geltungsbereiches Teil dieses vorgeschlagenen Vorranggebietes.

Zudem befindet sich der wasserseitige Teil des Plangebietes vollständig innerhalb der Grenzen des Europäischen Biotopverbundes. In der Karte 5 „Maßnahmen“ des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes wird die „vorrangige Regeneration stark beeinträchtigter Küstengewässer“ für den gesamten Bodstedter Bodden und somit auch für das Plangebiet ausgewiesen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Regeneration des Bodstedter Boddens im Sinne einer Vermeidung von Eutrophierung bzw. Nährstoffeinleitung durch Intensivlandwirtschaft über die Zuflüsse, u. a. Recknitz und Barthe, innerhalb des Geltungsbereiches nicht beachtet werden kann, da keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden.

Explizite naturschutzfachlich relevante Ziele, die das Gutachtliche Landschaftsprogramm für den landseitigen Teil des Geltungsbereiches ausweist, sind unter anderem der Textkarte 5b zu entnehmen. Gemäß der Karte 5b befindet sich im landseitigen Bereich in Ufernähe, bereits westlich des Plangebiets beginnend, Grünland, welches als Lebensraum ausgewählter Zielarten dient. Ein Schwerpunkt zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Übersichtskarte V) ist im landseitigen Bereich jedoch nicht dargestellt.

Das Landschaftsbildpotential der Wasserfläche am Bodstedter Bodden wird gemäß Übersichtskarte 4 Landschaftsbildpotential als sehr hoch eingestuft. Zudem bietet der Uferbereich des Bodstedter Boddens die Möglichkeit zur ungestörten Naturentwicklung (Karte V Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen).

Unter Punkt 3.4.6 „Tourismus“ wird u.a. das Ziel formuliert, dass neue Standorte für Freizeitwohnanlagen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran auszuweisen sind. Zudem sollen Landschaftsteile mit einer hohen naturräumlichen Eignung für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen und entwickelt werden.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan – GLRP VP (2009)

Die naturschutzfachliche Bewertung des Bodstedter Boddens aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm wird auf der Ebene des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans bestätigt. Der wasserseitige Bereich im Plangebiet, ist laut Karte II Teil des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich. Der landseitige Uferbereich innerhalb des Plangebiets, einschließlich des Siedlungsbereichs, ist laut Karte II Teil des Biotopverbunds im weiteren Sinne. Weiterhin wird in Karte 2 „heutige potenzielle natürliche Vegetation“ der Uferbereich des Plangebiets als B21 – Röhrichte / Großseggenriede dargestellt, was bis auf die als Hafen vorgenutzten Bereiche mit dem tatsächlich bestehenden Schilfröhrichtbestand übereinstimmt. Dementsprechend

wird der Zustand des Küstenbereiches im Plangebiet in Abbildung II-2 als naturnaher bzw. halbnatürlicher Küstenlebensraum dargestellt. Zudem stellt der Bodstedter Bodden einen wichtigen Lebensraum und ein wichtiges Rastgebiet für ausgewählte Vogelarten dar (vgl. Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen) + Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft)). Die Einstufung als Rastgebiet von hoher Bedeutung konnte durch eine mehr als einjährige Erfassung der Zug- und Rastvögel für die wasserseitigen Flächen des Plangebietes bzw. im Radius von ca. 300 m von den genutzten Uferbereichen ausgehend, nicht bestätigt werden (vgl. Institut biota 2018). Diesbezüglich wurde lediglich eine intensive Nutzung durch Vögel im Bereich der Landzunge, welche den Redensee und den Bodstedter Bodden **voneinander** abgrenzt, festgestellt. Insgesamt wird dem Bodstedter Bodden dennoch keine überregional bedeutsame Funktion hinsichtlich des Rastgeschehens von Vögeln attestiert. Eine hohe Bedeutung des Boddengewässers im Plangebiet und umliegend ist durch die Ergebnisse der Kartierung ebenfalls zu verneinen.

In Karte IV "Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung" ist der wasserseitige Bereich bzw. Uferbereich im Plangebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktion dargestellt, in dem gemäß Karte III eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte erfolgen soll. Dennoch wird dem genannten Bereich keine hohe Funktionsbewertung zugeordnet. Unter Berücksichtigung von Karte 2 und Abbildung II-2 ist zur Sicherung der ökologischen Funktion v. a. der Erhalt der Röhrichtbestände beachtlich, da dieser wesentlich den naturnahen Charakter im Gebiet prägt.

Der gesamte Bodstedter Bodden wird in Karte 5 als stark eutrophes Gewässer, aufgrund der in Kapitel II-119 erläuterten Nährstoffeinträge aus Intensivlandwirtschaft durch die Zuflüsse (Recknitz, Barthe, etc.), eingestuft. Als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen wird im GLRP Karte III die „vorrangige Regeneration von Küstengewässern mit einer stark beeinträchtigten Gewässergüte für den gesamten Bodstedter Bodden“ ausgewiesen. Dahingehend kann mit vorliegender Bauleitplanung nicht im Sinne der Maßnahme gewirkt werden, da Aspekte der Landwirtschaft nicht berührt sind. Allerdings ist eine Verschlechterung der Gewässergüte aus gleichem Grund auszuschließen. Gemäß Karte III sind im Bodstedter Bodden die besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvögeln der Europäischen Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen. Weiterhin ist die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte Maßnahmenschwerpunkt. Daher muss die Bebauungsplanung, wie dargelegt, einer Verschlechterung der naturnahen Röhrichtbestände sowie negativen Auswirkungen auf die Avifauna entgegenwirken.

Landseitig wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet als hoch bis sehr hoch und wasserseitig der gesamte Bodstedter Bodden als sehr hoch eingestuft (Vgl. Karte 8: „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds“). Landseitig werden hierbei auch die bestehenden Siedlungs- und Tourismusstrukturen der Gemeinde Fuhlendorf mit einbezogen, ohne zwischen den unbesiedelten Bereichen zu differenzieren. Zu berücksichtigen ist, dass die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes 1996 vor Ausbau der bestehenden Steganlage (IWU 1996) durchgeführt wurde. In Karte 9, „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung)“, wird dem Plangebiet hingegen sowohl wasser- als auch landseitig nur eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet. Dementsprechend wird das Plangebiet nicht als unzerschnittener **und auch** nicht durch Siedlungs- und Gewerbeflächen geprägter Freiraum gewertet (Vgl. II-137).

Unter dem Punkt II 5.5 des Textteils „Tourismus und Erholung“, Unterpunkt „zukünftige Entwicklung“ wird u. a. darauf hingewiesen, dass die Planungsregion aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen eine hohe Erholungseignung aufweist und attraktiv für einen landschaftsgebundenen, sommerbezogenen Tourismus ist. Diesbezüglich ist die Infrastruktur weiter auszubauen.

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb internationaler Schutzgebiete. Jedoch ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (**GGB, vormals als FFH-Gebiet bezeichnet**) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie das Besondere Schutzgebiet (**BSG, vormals als Vogelschutzgebiet bezeichnet**) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ nur ca. 50 m nördlich vom Plangebiet entfernt. Durch die geringe Entfernung des Vorhabens zu den Schutzgebieten, können mögliche Auswirkungen auf diese entstehen. Demnach ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Verträglichkeit von Vorhaben mit den Erhaltungszielen der betroffenen internationalen Schutzgebiete zu überprüfen. Dies erfolgt in Form separater Natura-2000 Prüfungen.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Habitate der als maßgebliche Bestandteile des GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ ausgewiesenen Arten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des B-Plans Nr. 20 der Gemeinde Fuhlendorf zu identifizieren sind. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das BSG „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Habitate der als maßgebliche Bestandteile des BSGs DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ausgewiesenen Vogelarten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen des B-Plans Nr. 20 in der Gemeinde Fuhlendorf zu identifizieren sind. Somit ergibt sich auch für die im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 20 laufende V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf keine erhebliche Beeinträchtigung auf die geprüften Europäischen Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nationalen Schutzgebietskategorien Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil oder Flächennaturdenkmal. Allerdings liegt das Plangebiet landseitig innerhalb der Grenzen des großflächigen Landschaftsschutzgebietes L 53 „Boddenlandschaft“ (Vgl. Ausführungen bei 4.1.12).

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist, soweit nicht Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB, automatisch dem großflächigem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ zugehörig.

Für den landseitigen Teilbereich im LSG „Boddenlandschaft“ wird eine nah am Bestand liegende bestandsorientierte Planung vorgesehen und ein Großteil des Teilbereiches liegt im Siedlungsbereich bzw. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Schutzziele des LSGs werden durch die Planinhalte des B-Planes Nr. 20 zudem nicht berührt.

Die wasserseitigen Flächen des Geltungsbereiches liegen gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16.08.2021 nicht innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Geotope, jedoch geschützte Biotope gemäß der Darstellung des Kartenportals Umwelt vom LUNG M-V.

Der Bodstedter Bodden und dessen Uferbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Der Bodstedter Bodden und der Verlandungsbereich (Röhrichtbestände und Riede) sind als gesetzlich geschützte Biotope mit den laufenden Nummern NVP05317, NVP06740 (jedoch nur östlich, in kurzer Distanz mittelbar angrenzend) und NVP15000 im Kartenportal Umwelt gelistet. Die Bestandserfassung ergab, dass es sich bei dem vom Geltungsbereich eingefassten Uferbereich (NVP05317) um einen unterschiedlich breit ausgebildeten Schilfgürtel handelt, welcher von Schilfrohr (*Phragmites australis*) dominiert wird. Der anschließende „Freiwasserbereich“ des Boddens ist ebenfalls Teil des gesetzlich geschützten Biotops mit der laufenden Nummer NVP15000.

Mit der Erneuerung der Steganlage und der dortigen Anordnung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern, ist ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop (NVP15000) verbunden. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt / Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen) einzureichen. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz ist nach abgeschlossenem Inkommunalisierungsverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt und mit Schreiben vom ??? positiv beschieden.

Westlich des Geltungsbereichs (ca. 50 m entfernt) befindet sich zudem beweidetes Feuchtgrünland. Dieses ist 10 bis 20 m von der Schilfkante als 9.1.2 Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (GFR) einzustufen und dementsprechend ebenfalls gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Eine unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigung des Biotops kann ausgeschlossen werden.

Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, unterliegt fast ausnahmslos dem gesetzlichen Schutz nach § 18 des NatSchAG M-V. Ein Eingriff in den gesetzlich geschützten Baumbestand wäre auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu kompensieren oder auszuschließen.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, Erholung

Bestand und Bewertung: Die vorhandene Steganlage bzw. deren bisherige Nutzung als Anlege- und Abfahrtsplatz für z.B. die Fahrgastschiffahrt weisen bereits auf eine

anthropogene Vorbelastung (in Form von Bootsverkehr) des Uferbereiches sowie der unmittelbar angrenzenden Freiwasserfläche hin.

Der landseitige Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf als Sondergebiet, das der Erholung dient (mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet) nach § 10 BauNVO, dargestellt. Das Plangebiet ist aufgrund der umfassenden Bestandsbebauung und Nutzung erheblichen anthropogenen Einflüssen unterworfen. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Ferienwohnen / saisonalen Wohnen dienen. Im Plangebiet ist aufgrund der Bestandssituation mit Wohn- und Ferienhausnutzung und geringfügigem Verkehrsaufkommen auf der Hafestraße sowie Nutzung durch Sportboote im Bereich des Boddengewässers nur von einer geringen bis mäßigen Lärmbelastung auszugehen.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Entsorgungsfahrzeuge können die im Plangebiet verlaufende Hafestraße uneingeschränkt befahren. Die Gemeinde Fuhlendorf ist vollständig an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Das häusliche Abwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassernetz nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhlendorf, zu übergeben. Die Überleitung des Abwassers erfolgt in die Kläranlage Barth. Grundsätzlich sind Niederschlags- und Schmutzwasser getrennt abzuleiten.

Gemäß Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Schmutzwassereinrichtung der Gemeinde Fuhlendorf vom 22.03.2010 soll Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Grundstücken von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Das Plangebiet wird bereits für Fremdenverkehr und Naherholung genutzt. Es bestehen bauliche Strukturen (Steg- und Slipanlage, befestigte Hafenzufahrt, Touristeninformation, Parkplatz, Sitzbänke), die diese Funktion unterstützen. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die vorhandene touristische Nutzung gestärkt, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten ist. Vielmehr ist von einer Erweiterung der Erholungsfunktion auszugehen, da neue attraktive Ferienwohneinheiten geschaffen werden.

Betrachtet man die **baubedingten Auswirkungen** so führen der Neubau des Steges und die Anlieferung der „Floating Houses“ während der Bauphase durch Baustellenverkehr und Baumaschinen zu einer Lärm-, Schadstoff- und Staubbelastung gegenüber der bestehenden Wohn- und Ferienhausnutzung. Da die Belastungen aber nur temporär auftreten, das Bauvorhaben nur einen vergleichsweise geringen Umfang aufweist und zudem durch gesetzliche Vorgaben einzuhaltende Ruhezeiten vorgegeben sind, wird sich die Beeinträchtigung aber in vertretbaren Grenzen halten.

Anlagenbedingte Auswirkungen bestehen nicht.

Hinsichtlich der **betriebsbedingten Auswirkungen** ist festzustellen, dass die bereits im Plangebiet bestehende Ferienhausnutzung durch Umsetzung der Planung ausgeweitet wird. Eine erhebliche Zunahme schädlicher bzw. gesundheitsrelevanter Emissionen im Bereich Licht, Lärm, Geruch und Schadstoffe ist hierdurch nicht zu erwarten, da sich die geplante Nutzung in die umliegende Kulisse als Gebiet mit Ferienhausnutzung mit ähnlicher Wirkintensität einfügt. Zudem war auch die vorherige Nutzung als Hafen mit Schiffsanleger und Wasserwanderrastplatz bzw. landseitig als Touristeninformation und Parkplatz zumindest mit begrenzten Licht-, Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen verbunden. Die nun vorgesehenen Nutzungen werden **insgesamt** die Immissionsintensität der Vornutzungen nicht übersteigen.

Das Angebot im Bereich der Erholung wird durch die „Floating Houses“ erweitert. Eine Einschränkung der Naherholung durch Inanspruchnahme des Steges erfolgt nur in geringem Maße, da ein Teil des Steges in der öffentlichen Zugänglichkeit verbleibt. Der Neubau der Steganlage sorgt gegenüber dem baufällig gewordenen Bestandssteg zudem erst für dauerhafte Verkehrssicherheit und damit Zugänglichkeit der Steganlage, während ansonsten eine zukünftige Sperrung nicht auszuschließen ist.

Die Abwasser- und Abfallentsorgung kann über die bestehende Erschließung und Anbindung sichergestellt werden. Eine direkte Überschreitung der vorhandenen Kapazitäten ist durch Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von einer Wasserfläche eingenommen. Hierbei handelt es sich um den Bodstedter Boddensee. Aufgrund der bei den Begehungen (Mai und Juli 2019) festgestellten starken Wassertrübung des Gewässers mit Sichttiefe unter 20 cm, ist von einem eutrophen Gewässer mit schlechten Wuchsbedingungen für Makrophyten und Characeen auszugehen. Für den Salzgehalt des Bodstedter Boddensees werden Werte zwischen 3 und 5 Promille angegeben, wonach das Gewässer als alpha-oligohalin einzustufen ist.

Im Bestand ist das Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches durch die bestehende Steganlage (154 m Länge) mit Trag- und Festmachpfählen sowie z.T. durch die Slipanlage geringfügig überprägt. Beeinträchtigungen durch die Vornutzung ergaben sich aus der Fahrgastschiffahrt und der Funktion als Wasserwanderrastplatz mit z. B. künstlicher Wellendynamik. In aktueller Nutzung sind weiterhin Beeinträchtigungen durch Sportboote zu berücksichtigen.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Eine **baubedingt** mögliche Aufwirbelung von Wasserstoffen durch das Einlassen der Schwimmenden Ferienhäuser bzw. den Bau der Schwimmstege ist lediglich als temporäre Erscheinung und in Anbetracht der bisherigen Nutzung mit entsprechenden Effekten, u.a. durch Bootsverkehr, als nicht erheblich einzustufen. Der Ausgleich vorstehend genannter Funktionsverluste und -beeinträchtigungen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Offenwasserbereich des Bodstedter Boddensees wird **anlagenbedingt** durch die neue Steganlage mit einer Grundfläche von 418 m² ⁵ sowie die Anordnung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern mit einer Grundfläche von insgesamt 1.299 m² ⁶ dauerhaft überprägt. Hierbei kommt es lediglich zu einem geringen Funktionsverlust, da durch Errichtung der Steganlage und der Schwimmenden Ferienhäuser bis auf

⁵ 418 m² (Schwimmsteg) = 418 m² - Die *Flächengröße ist der Darstellung im Bebauungsplan entnommen und ergibt sich aus der Bestandsfläche des Steges zuzüglich der Stegerweiterung.*

⁶ 11 x 84 m² Grundfläche + 3 x 125 m² Grundfläche = 1.299 m²- *entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers zu den geplanten Floating Houses.* Die im Bebauungsplan 14 festgesetzten Grundflächen (GR) für das SO1a und SO1b im B-Plan 20 der Gemeinde Fuhlendorf sind geringfügig größer als die Grundfläche der Pontons, da diese noch einen schmalen Zwischenraum von 0,50 cm zwischen den „Schwimmenden Häusern“ und der Steganlage berücksichtigen, der für ein Verbindungselement bzw. Befestigungssystem benötigt wird, welcher aber nicht direkt den Freiwasserbereich überdeckt.

die Festmach- und Tragpfähle keine erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen auf die Bodenzone (Profundal, Hypolimnion) zu erwarten sind. In der Freiwasserzone (Metalimnion und Epilimnion) kommt es ausschließlich zu geringfügigen Funktionsbeeinträchtigungen durch den eingetauchten Teil der Schwimmenden Ferienhäuser und der schwimmenden Steganlage. Da der gewählte Standort weitgehend gleichbleibende Wassertiefen von ca. 1,50 bis 2,50 m⁷ aufweist, sind Ausbaggerungsarbeiten nicht notwendig. Eine Verletzung von Bodenschichten ist somit bis auf wenige Pfosten zur Befestigung der Schwimmsteganlage sowie der aufgeständerten Steganlage im Schilfgürtelbereich faktisch auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Gewässer können durch eine fachgerechte Entsorgung anfallender Abfälle und Abwasser über bestehende landseitige Erschließung ausgeschlossen werden. Weitere betriebsbedingte Auswirkungen sind gegenüber der vorhergehenden Nutzung durch Sportboote und Fußgänger sowie der Vornutzung mit zusätzlichem Fahrgastschiffbetrieb auszuschließen. Im Vergleich zu einer Hafennutzung mit Schiffsverkehr werden diesbezüglich Schadstoffeinträge vermieden.

Der Graben außerhalb des Plangebietes wird in seinem Bestand erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses temporären Oberflächengewässers ist somit auszuschließen. In landseitigen Bereichen der V. Änderung und I. Ergänzung des FNP selbst bestehen keine Oberflächengewässer, sodass hier auch keine Betroffenheit vorliegt.

Insgesamt sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächenwasser und hier insbesondere auf die Wasserqualität sowie den Grad der Trophie zu erwarten.

Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser ist zu entnehmen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich etwa in 1 bis 2 m Tiefe ansteht. Der Schutzgrad des Grundwassers wird als „gering“ und der Grundwasserleiter wird als „unbedeckt“ eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Das potentiell nutzbare Dargebot wird mit 0m³/d (Kubikmeter pro Tag) und die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (212,5mm/a (Millimeter im Jahr)) eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Küstenschutzgebietes oder in deren unmittelbarer Nähe.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die Ansiedlung von Schwimmenden Ferienhäusern im Ergänzungsbereich hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Die zusätzliche Versiegelung zur Erschließung der Steganlage / der Ferienhäuser im Wasser kann, unter Einbeziehung der bestehenden Nutzungsstrukturen wie z.B. Wege, Zuwegung der Steganlage, auf ein Minimum reduziert werden. Bei den landseitigen Vorhaben (Umnutzung Tourismusinformaton und Carports/Schuppen auf bereits versiegeltem Parkplatz) kommt es ebenfalls zu keiner erheblichen Mehrversiegelung oder sonstiger Beeinträchtigung des Grundwassers. Erhebliche **bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Beeinträchtigungen** des Grundwasserhaushaltes werden somit vermieden.

⁷ Bei einer Bodenbeprobung (Juli 2019) wurden im Bereich der künftigen Standorte der „Floating Houses“ entlang des Steges genannte Gewässertiefen festgestellt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung: Gemäß den Aussagen des Umweltkartenportals des LUNG (Abruf Jan. 2018) werden die Bodenverhältnisse durch grundwasserbestimmte Sande (Sand-Gley, Podsol-Gley und spätglaziale Tal- und Beckensande) geprägt. Nach Aussage der Übersichtskarte zur Oberflächengeologie 1:250.000 (Geoportal M-V, Abruf 28.03.19) ist der Bereich des Boddengewässers oberflächlich durch schluffreiche Feinsande geprägt. Bei Bodenproben (Juli 2019) konnte die Zusammensetzung des Oberflächensubstrates aus schluffigen Feinsanden bestätigt werden. Bei Baugrunduntersuchungen (1996) wurde sowohl bei den land- als auch bei den wasserseitigen Bohrungen eine Dominanz von Feinsanden bis in eine Tiefe von etwa 10 m festgestellt. Im Höhenprofil nimmt die Prägung durch Schluff im Verlauf zu und dominiert ab einer Tiefe von 12 m.

Das Plangebiet ist insbesondere landseitig durch versiegelte Flächen der Ferienhausgebiete sowie die Hafenstraße und Zuwegungen geprägt. Im inkommunalisierter Bereich bestehen geringe Versiegelungen im Bereich vor der Steganlage sowie durch die Pfähle der Steganlage im wasserseitigen Teil.

Von der Umsetzung der Planinhalte sind keine Wertelemente besonderer Bedeutung betroffen. Aufgrund der Vorbelastung in Form von Bebauung und bestehender Nutzung ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, anthropogen unbeeinflusste Bodenform betroffen. Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im FNP begründen. Vorbelastungen in Form von Altlastenverdachtsflächen sind auch nicht bekannt. Weder das Altlastenkataster des LUNG noch der FNP deuten auf ein Vorkommen von Altlasten hin.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Bei sachgemäßer Baudurchführung und vorschriftsmäßigem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind keine **baubedingten Auswirkungen** zu erwarten.

Mit der bestandsorientierten Umsetzung des Vorhabens im landseitigen Bereich gehen nur eine geringfügige (Neuversiegelung) und damit eine unerhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einher. So ruft die Nachnutzung des Südlichen Teils des bereits versiegelten Parkplatzes zu Carports bzw. Schuppen für die Gäste der Floating Houses sowie die Nachnutzung des Gebäudes der bestehenden Tourismusinformatik keine erheblichen Mehrversiegelungen oder sonstige Belastungen für das Schutzgut Boden hervor.

Mit der Ansiedlung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern geht ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen einher, da die Häuser nicht im Boden verankert sind bzw. diesen überdecken.

Dementsprechend sind zur Umsetzung der Planung keine erheblichen, **anlagenbedingten Auswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei umweltgerechten Verhalten der hinzukommenden Feriengäste ebenfalls auszuschließen. Gegenüber der aktuellen Nutzung mit Sportbooten und der Vornutzung **des Hafensbereichs** durch Fahrgastschiffe ist durch die unbeweglichen „Floating Houses“ sogar mit einem verminderten Eintrag von Schad- und Kraftstoffen oder Maschinenöl zu rechnen. Festsetzungen im Bereich des Bodendenkmals sind ausschließlich bestandsorientiert bzw. –sichernd. Demzufolge ist kein erheblicher Erdeingriff in diesem Bereich zu erwarten. Potentielle Erdeingriffe im Bereich des Bodendenkmals sind zudem genehmigungspflichtig.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet ist entlang der Hafestraße durch verschiedene Siedlungsnutzungen geprägt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein teilversiegelter Parkplatz. Östlich der Hafestraße bzw. südlich des Abknicks befinden sich weitere Grundstücke mit Versiegelung bzw. mit insgesamt vier Bestandsgebäuden. Bei dem Gebäude auf Flurstück 44/2 handelt es sich um ein derzeit als Touristinformation genutztes Gebäude; der restliche Gebäudebestand im Plangebiet wird derzeit durch Ferienhäuser genutzt. Östlich und westlich des Geltungsbereichs schließen sich weitere Wohn- und Ferienhäuser an. Parallel zu der Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der ebenfalls versiegelt ist. Teilweise wird der Fuß- und Radweg von Siedlungsgehölzen begleitet. Die Flächen innerhalb der Inkommunalisierungsgrenze sind einerseits brackwasserbeeinflusster Röhricht, als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen und andererseits Wasserflächen des ebenfalls gesetzlich geschützten Boddengewässers. Es besteht hier nur eine Versiegelung geringen Umfangs durch die Steganlage. Die Steganlage wurde auch in der Vornutzung fußläufig und wasserseitig samt der Slipanlage durch Sportboote genutzt. In der Vornutzung erfolgte neben der Nutzung Wasserwanderrastplatz auch eine Nutzung mit Fahrgastschiffen.

Durch die Flächeninanspruchnahme der versiegelten Verkehrsflächen und der bebauten Grundstücke mit bestehender GRZ von ca. 0,12 bis 0,25 sowie der Steganlage ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche, gemessen an der Funktion des Bereichs zu touristischen zwecken und in Anbetracht der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum, angemessen.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Sowohl land- als auch wasserseitig kommt es nur zu geringfügigen Neuversiegelungen, da die Planung an die bestehende Nutzung anknüpft. Für die „Floating Houses“ erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 1.299 m² Wasserfläche. Aufgrund der Tatsache, dass die „Floating Houses“ am Steg befestigt werden, erfolgt hier kein direkter Eingriff in den Boden des Gewässers; es finden hier lediglich Verschattungen statt.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der temporären Begrenztheit und der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vorgegenutzt ist, unerheblich. Da die „Floating Houses“ über Wasser fertig angeliefert werden, sind auch keine größeren Flächen für Baustelleneinrichtungen erforderlich.

Bezogen auf die **anlagenbedingten Auswirkungen** ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Planung das Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigt. So wird landseitig lediglich der bebaute Bestand gesichert wird bzw. es erfolgen lediglich Nachnutzungen auf bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen. Zudem ist im Bereich der aufgeständerten Steganlage, von einer Verringerung der Versiegelung auszugehen, da der neu errichtete, modernere Steg mit einer geringeren Anzahl von Dalben in größerer Distanz auskommen kann.

Die nicht zu vermeidenden dauerhaften Beeinträchtigungen (Versiegelung) sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine quantifizierende Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Kapitel 3 im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Die Funktionsbeeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme der Stegerweiterung um 25 m² und der „Floating Houses“ um 1.299 m² wird ebenfalls bilanziert und durch Kompensation ausgeglichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen, die sich auf das Schutzgut Fläche hinsichtlich der Parameter Versiegelung und Flächeninanspruchnahme beziehen, sind nicht erkennbar. Die zu erwartenden zusätzlichen Übernachtungsgäste parken die PKWs im bereits vorher zu Parkzwecken genutzten Bereich und nehmen auch ansonsten keine zusätzlichen Flächen in Anspruch. Wasserseitig ist sogar von einem Rückgang der

betriebsbedingten Flächeninanspruchnahme infolge rückläufigen Bootsverkehrs auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Bewertung: Der landseitige Teil des Plangebiets befindet sich entlang der Hafestraße und wird durch den An- und Abreiseverkehr der Ferienhäuser sowie den bestehenden Siedlungsverkehr bereits beeinträchtigt. Die versiegelten Bereiche weisen keine besonderen klimatischen Ausgleichfunktionen auf.

Aspekte der Nutzung erneuerbarer Energien treten im Plangebiet nicht wesentlich in Erscheinung.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da der Großteil der kleinklimatisch wirksamen Wasserflächen im Plangebiet, genauso wie die vorhandenen Grünflächen auf den Grundstücken, erhalten bleiben, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden lediglich 1.324 m²⁸ Wasserfläche im Plangebiet überdeckt.

Baubedingt sind aufgrund der zeitlichen Beschränktheit der Bautätigkeit und bei Einhalten der umweltrelevanten Vorgaben für die Baumaschinen keine erheblichen Auswirkungen auf Luftqualität und Klima zu erwarten.

Mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen in Folge der Nutzung der 14 Schwimmenden Ferienhäuser, ist aufgrund der zumeist saisonalen Nutzung, des im Gegenzug erfolgenden Entfalls der Fahrgastschiffahrt und eines Großteils der Bootsliegplätze sowie der bestehenden Vorbelastung durch die vorhandenen Ferienhäuser im Plangebiet nicht zu rechnen. Zudem werden durch die Anordnung der Stellplätze auf dem bereits vorhandenen Parkplatz, die verkehrlichen Immissionen in einem vorbelasteten Bereich konzentriert, sodass auch hier keine erhebliche Steigerung der Immissionsbelastung zu erwarten ist. Aufgrund der Begrenztheit des zusätzlichen Ferienwohnangebots und der Nachnutzung der Tourismusinformation zu Ferienwohn- bzw. anlagenbezogenen Servicezwecken ist zudem auch nicht mit merklich erhöhten Immissionen durch vermehrtes Heizen zu rechnen. **Betriebsbedingte Auswirkungen** sind damit nicht zu erwarten.

Die Situation bezüglich erneuerbarer Energien im Plangebiet bleibt durch Umsetzung der Planung voraussichtlich unverändert.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung: Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird durch eine lockere Ferienhausbebauung und durch die im südöstlichen Bereich bestehende Parkplatzfläche geprägt. Landschaftsbildprägend ist zudem die Heckenstruktur, die parallel zur Hafestraße verläuft. Zudem wird das Landschaftsbild wasserseitig durch die Wasserflächen des Bodstedter Bodens sowie die Schilfbestände im Uferbereich geprägt. Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung der Häuser- und Dachformen als uneinheitlich zu bewerten.

In Folge seiner bestehenden Erholungsnutzung unterliegt das landseitige Plangebiet erheblichen anthropogenen Einflüssen und kann aufgrund dieser Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild nicht als naturnah eingestuft werden. Der nördliche Bereich besitzt durch die Wasserflächen und v. a. durch die Röhrichtbestände im Uferbereich einen naturnahen Charakter. Die Röhrichtbestände werden im GLRP

⁸ 1.299 m² (GR schwimmende Häuser) + 25 m² (Stegerweiterung) = 1324 m²

auch als „heute potenziell natürlich vorkommende Vegetation“ (Vgl. Kapitel 8.2.2) für den Uferbereich dargestellt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint oder eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund deren temporären Beschränktheit und dem fehlenden Erfordernis nach großen Flächen für die Baustelleneinrichtung nicht als erheblich einzustufen.

Ausgehend von der Bestandssituation ist das Vorhaben **anlagenbedingt** als mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorhandene Bebauung/Erholungsnutzung zivilisatorisch vorgeprägt. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insofern kein neues anthropogenes Landschaftselement (hier Ferienhäuser). Die landschaftsbildprägenden, gesetzlich geschützten Gehölze, Bäume und Uferbereiche (inkl. Schilf) werden, soweit baulich möglich, im nachfolgenden B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Fuhlendorf zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Das Schilf als maßgebliches Element des naturnahen Charakters bleibt vollständig erhalten.

Um weitere Beeinträchtigungen des Uferbereiches durch dauerhaft parkende Autos zu vermeiden, wird zudem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung getroffen, dass innerhalb des südlichen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ Parkplätze für die Schwimmenden Ferienhäuser vorgehalten werden. Die verorteten Kurzzeitstellplätze südlich der Steganlage sollen lediglich für das Be- und Entladen dienen. Im landseitigen Teil des Plangebietes dominiert der anthropogene Eindruck. Somit wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf einen vorbelasteten Bereich fokussiert und landschaftsbildlich sensible Uferbereiche werden geschützt. Ähnlich wird die Nutzung der ebenfalls bereits bestehenden Wegeverbindung nördlich der Touristeninformation als Zufahrt bzw. Rettungsweg der Schwimmenden Ferienhäuser eingeschätzt.

Durch die ergänzende Bebauung durch Schwimmende Ferienhäuser wird die nördlich angrenzende Wasserfläche des Bodstedter Boddens im geringen Umfang baulich überprägt und die Sichtbeziehung partiell eingeschränkt. Da der Standort der Schwimmenden Ferienhäuser an einen anthropogen überprägten Ufer- und Freiflächenbereich anbindet und zudem vergleichbare Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch genutzte Liegeplätze bestehen, ist die Ansiedlung der Schwimmenden Ferienhäuser als weiteres Segment der bereits im Geltungsbereich bestehenden oder zulässigen Erholungsstruktur zu verstehen. Zudem fördert die eingeschossige Bauweise der geplanten Schwimmenden Häuser deren Integration.

Um der partiellen Einschränkung von Sichtbeziehungen (über den Bodstedter Bodden) entgegenzuwirken, wird die maximale Höhe der Gebäude auf 4,0 m über Oberkante Wasser beschränkt und die Schwimmenden Ferienhäuser werden entlang der Schwimmsteganlage in der Flucht der bestehenden Wegeverbindung angeordnet. Somit ist die Sichtbeziehung über den Bodstedter Bodden weiterhin gesichert und der Eingriff in das Landschaftsbild auf das zur Realisierung der Planung nötige Maß beschränkt.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden in der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung bei der mittelbaren Beeinträchtigung

in den gewählten Wirkfaktoren der Wirkzonen berücksichtigt. Dementsprechend erfolgt eine Kompensation des bilanzierten Eingriffes und somit auch der anlagenbedingten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch unsachgemäße Nutzung angrenzender Flächen in der offenen Landschaft durch Feriengäste ergeben. Durch bauaufsichtliche Kontrolle kann dem aber entgegengewirkt werden, sodass die betriebsbedingten Auswirkungen als nicht relevant gesehen werden.

2.1.7 Schutzgut Flora

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf Bestandserfassungen am 28.11.2017, 24.06.2019 und 15.07.2019 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 01/2018), wird der Änderungs- und Ergänzungsbereich des FNP durch den Freiwasserbereich des Boddens (SO/SH (wasserseitig)) sowie den vorwiegend von Röhricht bestandenen Uferbereich (**3.2.1 – KVR**,) geprägt. Vorgenannte Bereiche werden als gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 BNatSchG eingestuft. Zudem wird ein sehr schmaler Streifen des Änderungsbereichs durch den Biotoptyp Artenreicher Zierrasen (**13.3.1 – PEG**) geprägt. Die vorhandene Steganlage einschließlich Slipanlage (**14.7.13 – OVH**) mit ihren Nutzungen ist als Vorbelastung zu berücksichtigen. Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und zugehörige Infrastruktur“ wird durch Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (**13.1.1 – PWX**), welche sich in der Entwicklung zu Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen befinden (**13.2.3 – PHZ**) sowie durch den Biotoptyp Ferienhausgebiet (**13.9.6 – PZF**) als auch durch einen älteren (**2.7.1 – BBA §18**) und einen jüngeren (**2.7.2 – BBJ**) Einzelbaum geprägt. Im landseitigen Bereich des Sondergebiets „Schwimmende Häuser“ (Parkplatz), dominiert der Biotoptyp Parkplatzfläche (**14.7.8 – OVP**). Umrandet wird er in Teilbereichen von Ruderalem Kriechrasen (**10.1.4 – RHK**) und durch Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (**13.1.1 – PWX**), welche sich in der Entwicklung zu Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (**13.2.3 – PHZ**) befinden. Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt größtenteils dem Schutz nach § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Fuhlendorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V.

Das wasserseitige Plangebiet wird hauptsächlich durch den Freiwasserbereich des Boddens (**Schluffreiche Feinsande der Ästuar – 5.2 – NAF**) sowie den vorwiegend von brackwasserbeeinflussten Röhricht bestandenen Uferbereich (**3.2.1 – KVR**) geprägt. Diese Bereiche werden als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 BNatSchG eingestuft. Anthropogene Strukturen stellen einzig die vorhandene Steganlage sowie die im Hafengebiet bestehenden Dalben und die Slipanlage (**14.7.13 – OVH**) dar.

Westlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, besteht in Ufernähe ein Artenreicher Zierrasen (**13.3.1 – PEG**). Südlich an diese Fläche angrenzend wird der Siedlungsbereich mit einer Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (**13.2.4 – PHW**) begrenzt. Im südwestlichen Bereich (außerhalb des Plangebietes) befindet sich zudem ein trockengefallener oder nur zeitweilig wasserführender, einer extensiven oder keiner Instandhaltung unterliegender Graben (**4.5.3 – FGX**), der von einem sonstigen Feuchtgrünland (**9.1.7 – GFD**) umgeben wird. Weiter westlich schließen sich weitere Feuchtgrünlandbereiche unterhalb der Schilfkante an.

Beim Biotop des Boddengewässers bzw. Ästuars im Geltungsbereich und den fortgesetzten Wasserflächen war aufgrund der festgestellten Eutrophierung mit Wassertrübung und einer Sichttiefe von unter 20 cm nicht von einem ausgeprägtem Makrophytenbewuchs, inkl. Characeen, auszugehen. Bei einer Beprobung konnte aus-

schließlich im flacheren, ufernahen Bereich das Kamm-Laichkraut (*Potamogeton pectinatus*) festgestellt werden, welches selbst stark verschmutzte und nährstoffreiche Gewässer toleriert und zusätzlich halinen Einfluss duldet. Der Freiwasserbereich ist daher als Biotoptyp „Schluffreiche Feinsande der Ästuar“ (**5.2 – NAF**) gemäß Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FHH-Lebensraumtypen zu klassifizieren (LUNG 2011).

Betroffenheit durch das Vorhaben: Im Ergänzungsbereich ist durch die Errichtung der Schwimmenden Ferienhäuser (im Bereich deren eingetauchter Grundfläche) nur mit einer geringen Funktionsbeeinträchtigung des Schutzgutes Flora zu rechnen, da aufgrund der Wasserqualität submerse Makrophyten und Characeen ohnehin ausgeschlossen sind. Da die Häuser nicht mit dem Boden verbunden und beweglich sind, ist ein Totalverlust ebenfalls auszuschließen. Um den Eingriff in das Biotop auf ein Minimum zu reduzieren, wird auf Ebene des B-Plans eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt und die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen beschränkt.

Vegetationsverluste im Uferbereich werden durch die Nachnutzung bestehender Strukturen im Bereich des Sondergebiets „Schwimmende Ferienhäuser“, landseitiger Teil, wie im Bereich der vorhandenen Zuwegung der bisherigen Steganlage auf ein Minimum reduziert. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Es erfolgt kein Eingriff in die Bestände des Schilfröhrichts. **Bau-, anlagen- und betriebsbedingt** kommt es daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

2.1.8 Schutzgut Fauna

Bestand und Bewertung: Im Zuge der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und gesetzlich geschützte Arten abgeschätzt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Der Ergänzungsbereich (die Wasserflächen und der Uferbereich) ist aufgrund seiner Biotopstrukturen insbesondere für die Avifauna und den Fischotter als potentieller Lebensraum von Bedeutung. Die bestehende Nutzung des Uferbereichs in Form einer Steganlage, **die in der Vornutzung durch den Fähr- und Ausflugsschiffsverkehr regelmäßig angefahren sowie als Wasserwanderrastplatz und als Dauerliegeplatz für Sportboote** genutzt wurde, ist jedoch als anthropogene Vorbelastung bei der Einschätzung der Lebensraumqualität des Plangebiets zu werten.

Der landseitige Bereich ist vorwiegend urban geprägt. Die sonstige Sport- und Freizeitfläche, sowie die bestehenden Parkplatzflächen weisen, ebenso wie die Fuß- und Radwege und die Straße, keine besonderen Lebensraumqualitäten für besonders und streng geschützte Arten auf. Einzig der vorhandene Baumbestand ist ggf. von Bedeutung für die Avifauna und/oder für Fledermäuse als Bruthabitat/Höhlenbaum. Im Zuge der Bestandserfassung wurden jedoch keine Nachweise erbracht, die auf eine derzeitige Nutzung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für besondere oder streng geschützte Arten hinweisen. Zudem wird der Erhalt des Baumbestandes **auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** festgesetzt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Um das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen sowie um eine Minimierung **bau- und anlagenbedingter Auswirkungen** zu erreichen, wurde ein ornithologisches Fachgutachten sowie ein Gutachten zum Fischotter beauftragt (Institut biota, 2017/2018).

Die Begleituntersuchung zum Fischotter (Biota, 2017) weist auf ein gesichertes Vorkommen des Fischotters am (betroffenen) Ufer des Bodstedter Boddens hin, legt

aber gleichzeitig dar, dass bei einer eingeschränkten bzw. bedarfsgerechten Beleuchtung und Sicherung der Durchschwimmbarkeit der Steganlage die Beeinträchtigung des Fischotters auf ein Minimum reduziert werden kann.

Der Verlust von Otterlebensräumen durch den Bau (Abbau der alten Steganlage und Neubau der Steganlage an der gleichen Position, sowie einsetzen der Schwimmenden Häuser) und Betrieb der Schwimmenden Ferienhäuser wird aufgrund der nächtlichen Hauptaktivitätsphase des Fischotters als nicht erheblich eingestuft. Ähnliches gilt für die neu auftretenden Mortalitätsfaktoren. Hier ist davon auszugehen, dass der Fischotter mit der bestehenden Naherholungssituation vertraut ist und die Markierungsplätze zu anderen Zeiten (hauptsächlich nachts) nutzt. Die Verschlechterung der Migrationsmöglichkeit wird im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit des Fischotters ebenfalls als nicht erheblich eingestuft. Im abschließenden Kartierbericht (Biota 2018) wurden die vorhergehenden Untersuchungen durch weitere Fischottersichtungen bestätigt. Zur potentiellen Beeinträchtigung des Fischotters oder zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine weiteren gutachterlichen Anmerkungen vorgebracht.

Eine **bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung** der Avifauna kann auf Grundlage des Kartierberichts des Gutachters für die meisten Vogelgruppen aufgrund des festgestellten Artenspektrums, teilweise durch Negativnachweis geeigneter Lebensraumbedingungen oder unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie einer Bauzeitenregelung, ausgeschlossen werden. V. a. für die Artengruppe der Kleinvögel (in diesem Fall bodenbrütende Arten und Schilfbewohner) wurden Arten nachgewiesen, die durch Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden spezifische, flexible Bauzeitenregelungen empfohlen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Damit kann eine Beeinträchtigung weitestgehend reduziert bzw. sie kann ganz ausgeschlossen werden. Vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen werden für die unterhalb des Steges brütenden Rauchschwalben notwendig.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Kartierungsbericht zu entnehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen können in relevantem Umfang ausgeschlossen werden, da die Feriengäste lediglich über den Steg zu den wasserseitigen Unterkünften gelangen können und sich anschließend ausschließlich auf den Schwimmenden Häusern aufhalten. Zudem wird die zukünftige Frequentierung der Steganlage gegenüber derer der Vornutzung als Hafen zurückbleiben. Möglichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Beleuchtung kann durch entsprechende Vorgaben auf B-Planebene entgegengewirkt werden.

Die Planungen für die landseitigen Teilflächen sind für das Schutzgut Fauna aufgrund des bisher schon gegebenen starken zivilisatorischen Einflusses sowie den Beeinträchtigungen aus den Bestandsnutzungen von nicht erheblicher Auswirkung.

Zusätzlich erfolgte eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das **GGB** DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie das **BSG** DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Im Ergebnis wurde festgestellt, „dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Habitate der als maßgebliche Bestandteile der Schutzgebiete ausgewiesenen Arten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des B-Plans Nr. 20 der Gemeinde Fuhlendorf und dementsprechend auch der V. Änderung und I. Ergänzung des FNP der Gemeinde Fuhlendorf zu identifizieren sind“ (IfAÖ 06/2022).

Verbliebene Beeinträchtigungen der Avifauna und anderer Artengruppen, z. B. im Bereich der Insekten, etwa durch Licht oder Lärm, werden in den Faktoren der Funk-

tionsbeeinträchtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des B-Planes Nr. 20 berücksichtigt und sind entsprechend zu kompensieren.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ist kein Baudenkmal verortet. Östlich vom Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Wohnhaus“ mit der laufenden Nummer 11359.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf angrenzenden Bereichen befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf, Fundplatz 2“ (Hafen, Spätmittelalter bis Neuzeit). Deutlich außerhalb des Geltungsbereiches, etwa 70 m in östlicher Richtung vom zuvor genannten Bodendenkmal, befindet sich ein weiteres Bodendenkmal.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Das Baudenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch **die geänderten Darstellungen i.R.d. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die wesentlichen denkmalrelevanten Fragen sind zudem in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Auf Ebene des B-Plans beschränken sich die Festsetzungen, insbesondere was die zulässige Höhe und Geschossigkeit sowie die überbaubare Grundstücksfläche angeht, auf eine Bestandssicherung. Damit ist die aktuell gegebene Verträglichkeit der Umgebung mit dem Baudenkmal auch in Zukunft gewährleistet.**

Das Bodendenkmal liegt im B-Plan in einem Bereich, in dem ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden. Demzufolge ist in diesem Bereich kein größerer Eingriff in das Erdreich vorgesehen **bzw. langfristig zu erwarten**. Jegliche Erdeingriffe im Bereich des Bodendenkmals sind zudem ohnehin genehmigungspflichtig.

Daher ist weder für genannte Bodendenkmale noch für das Baudenkmal und somit auch nicht für das Schutzgut Kultur und Sachgüter mit negativen **bau-, anlagen-, und betriebsbedingter Auswirkungen** durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

2.1.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig im unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungsgefügen zu betrachten.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Kumulationswirkungen, ist im landseitigen Plangebiet aufgrund der bestehenden Erholungsnutzung und baulichen Strukturen nicht zu erwarten.

Da auch der wasserseitige Bereich im Plangebiet bisher schon nicht frei von anthropogenen Nutzungen ist und die neue Steganlage an gleichem Standort wie der bestehende Steg realisiert wird, sind kumulative Auswirkungen auf das Boddengewässer nicht zu erwarten, da so ein Eingriff in das Bodengefüge weitestgehend vermieden wird. Vom Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild lassen sich keine spezifischen Wechselwirkungen im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern ableiten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Steganlage weiterhin genutzt wird. Die bestehende Belastung durch Bootsverkehr

bleibt unverändert. Die Betriebsgenehmigungen der Bestandsnutzung wurden im Vorgriff auf die mit den Bauleitplänen anvisierte Nachnutzung nicht zur Verlängerung beantragt; dies würde aber im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens nachgeholt werden. **Eine Genehmigung zu Abriss und Neuerrichtung der Steganlage durch das StALU Vorpommern als zuständige Genehmigungsbehörde liegt zudem seit dem 4. Oktober 2022 bereits vor.** Aufgrund der ohnehin erforderlichen Instandsetzungsarbeiten **bzw. einer weitgehenden Erneuerung** der Steganlage kommt es auch bei der Nullvariante zu baubedingten Beeinträchtigungen.

Die landseitigen Nutzungen/vorhandenen Bebauungen bleiben, auch ohne Realisierung des Vorhabens bestehen.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Durch die im Bebauungsplan Nr. 20 vorgesehene Bebauung im Bereich der Wasserfläche wird das Plangebiet generell eine Attraktivitätssteigerung erfahren. Diese Attraktivitätssteigerung wird allerdings nicht zu einer erhöhten Anwesenheit von Feriengästen führen. Einerseits entfällt der Fährschiffverkehrsverkehr andererseits wird der Anstieg an Übernachtungsgästen durch die Schwimmenden Ferienhäuser für einen **teilweisen** Ausgleich der **vormals durch Tagesgäste bestimmten** Besucherzahlen sorgen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die prägnante Bebauung der Schwimmenden Ferienhäuser verändern. Bisher bestehende Sichtbeziehungen über den Bodstedter Bodden werden durch die Schwimmenden Ferienhäuser partiell eingeschränkt, eröffnen aber gleichzeitig eine neue landschaftsästhetische/städtebauliche Qualität des Plangebietes.

Eine schutzgutbezogene Zusammenstellung der zu prognostizierenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wird im Folgenden abgebildet:

Tabelle 1: Übersicht - schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Abgrabungen für neue bauliche Anlagen (v.a. Stegerweiterung um 10 m) 	<ul style="list-style-type: none"> geringe Neuversiegelung (Stellplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> Geringerer Schadstoffeintrag gegenüber Vornutzung mit Schiffverkehr
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Baumaßnahmen an Ufer bzw. im Flachwasserbereich 	<ul style="list-style-type: none"> partieller Funktionsverlust von Wasserfläche infolge der Errichtung schwimmender Häuser und Erweiterung der Steganlage marginale Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung landseitig 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung der Wasserfläche durch Bootsverkehr und Gäste der schwimmenden Häuser Verringerte künstliche Wellendynamik gegenüber Vornutzung
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Zeitl. begrenzte Schadstoff- und Staubbelastung infolge Bauaktivität 	<ul style="list-style-type: none"> lokale Änderungen der Windverhältnisse im Plangebiet durch Errichtung der Schwimmenden Häuser (Riegelwirkung) Windschutz im Uferbereich nahe der Schwimmenden Ferienhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung durch Feriengäste der Schwimmenden Häuser (An- und Abreiseverkehr); Fokussierung der Immissionen im vorbelasteten Bereich

Flora/Fauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akustische und optische Beeinträchtigungen der Fauna, durch Bauaktivitäten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Verluste von pot. Lebensräumen im Ufer- und Freiwasserbereich, durch Ausbau von Steg und schwimmenden Häusern ▪ sehr geringer Vegetationsverlust infolge der Nachversiegelung für die Stellplätze in Stegnähen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Störungen der Fauna durch mehr dauerhaft anwesende Menschen; Licht- und Geräuschemissionen ▪ erhöhte Trittbelastung der Grünflächen durch Touristen, Gäste der schwimmenden Häuser ▪ Entfall Abgasbelastungen durch Schifffahrt der Vornutzung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporäre Beunruhigungen und Störungen des Landschaftsbilds / Einschränkungen von Sichtbeziehungen durch Baufahrzeuge/Maschinen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veränderung des Landschaftsbildes, bestehender Sichtbeziehungen durch Baukörper der Schwimmenden Häuser 	
Mensch/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Schadstoff-, Staub- und Lärmbelästigung durch Bauaktivität und -fahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der bestehenden Erholungsnutzung, Erneuerung der maroden Steganlage ▪ Verbessertes Beherbergungsangebot in Form von neuen Ferienwohnangeboten in attraktiver Lage ▪ Eingeschränkte öffentliche Betretbarkeit der neuen Steganlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verstärkte Nutzung im Bereich Beherbergung/ Ferienwohnen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine zu erwartenden Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine zu erwartenden Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine zu erwartenden Auswirkungen

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. In vorliegendem Fall können nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erfolgen bzw. sind allgemeingültig zu beachten:

- Aus Gründen des Artenschutzes bzw. entsprechend den Anforderungen nach § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September Einzelbäume und Gehölze nicht zu fällen, zu roden oder zurückzuschneiden.
- Dauerhaft genutzte Höhlenbäume sind prinzipiell zu erhalten. Bei zwingender Nichterhaltung dieser Bäume ist vorab eine Fledermausuntersuchung in Auftrag

zu geben und ggf. ein Befreiungsverfahren vom Artenschutz beim LUNG M-V zu beantragen und **es sind** ggf. vor der Fällung Ersatzquartiere zu schaffen.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und teilversiegelter Flächen. Baubedingt verdichtete Böden sind nach der Bauausführung wieder zu lockern und zu begrünen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen, Wege und sonstigen befestigten Flächen.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen während der Bauphase.
- Schutz des vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestands vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzeln, Kronen und Stammschutz).
- Während der Baumaßnahmen ggf. aufgefundene Lesesteine und Totholz sind innerhalb des Plangebietes im Haufen zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können grundsätzlich in Standortalternativen und Ausführungsalternativen unterschieden werden.

Der gewählte Standort ist aufgrund der integrierten Siedlungslage sowie bestehenden, anthropogenen Vorbelastungen und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung sowie der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders geeignet.

Da der Uferbereich des Plangebietes durch die bestehende Steganlage bereits erheblich vorgeprägt ist und sich die neue Steganlage, an der sich die 14 Schwimmenden Ferienhäuser anordnen, an dem Standort der alten Steganlage orientiert, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft, insbesondere den Schilfgürtel, auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus wird durch den Rückgriff auf eine bereits geschaffene Erschließung die Neuanlage von Straßen- und Leitungssystemen an anderer Stelle vermieden, was im Sinne des Klima-, Umwelt- und Naturschutzes ist.

Betrachtet man mögliche alternative Standorte, so kommen vorhabenbedingt nur die Uferbereiche des Boddens in Frage. Weiterhin scheiden nicht erschlossene Standorte grundsätzlich aus, da durch die Neuerschließung erheblich größere Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind. Damit verbleibt nur ein potenzieller alternativer Standort. Dies wäre der Hafen in Bodstedt, jedoch ist hier der Hafen schon durch andere Nutzungen hinreichend belegt. Damit erweist sich der gewählte Standort als der im Gemeindegebiet am besten geeignetste.

Planerische Alternativen zur aufgezeigten baulichen Entwicklung innerhalb der Plangebietsgrenze bestehen ebenfalls nicht. Die bestehenden anthropogenen Nutzungsstrukturen wie die vorhandenen Wegeverbindungen und die Steganlage schließen eine alternative Anordnung der Schwimmenden Ferienhäuser aus. Für die landseitigen Nutzungen drängen sich ebenfalls hinsichtlich der Unterbringung der PKW-Stellplätze sowie der Ferienwohnungen und der auf vorstehende Beherbergungsangebote bezogenen Serviceangebote in Anbetracht der gegebenen Bestandssituation keine planerischen Alternativen auf.

2.5 Konzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Allgemein: Gem. § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Obwohl die vorbereitende Bauleitplanung keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet sie diesen jedoch vor. Da die Flächennutzungsplanung lediglich die „Entwicklungsflächen“ für einen zu beplanenden Bereich vorbereitet, werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch keine konkreten Angaben zu den voraussichtlichen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) vorgenommen. Eine verbal argumentative Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist, vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Planungsziele und –absichten, dennoch möglich.

Mit der geplanten Errichtung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern im Wasser und dem damit verbundenen Neubau und Ausbau der Steganlage ist hauptsächlich ein Eingriff in den Offenwasserbereich des Bodstedter Boddens (ca. 1.324 m²) verbunden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in das marine Biotop, ist die bestehende Vorbelastung in Form der vorhandenen Steganlage und deren Nutzungen (u. a. Bootsverkehr) zu berücksichtigen. Hier bestehen bereits anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch saisonal schwankenden Bootsverkehr und erhöhte menschliche Präsenz im Uferbereich. Zudem ist mit periodisch wiederkehrenden Pflegemaßnahmen des Röhrichtbestandes im Nahbereich der Steganlage zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen zu Gunsten der lokalen Fauna können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls im Zuge von artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Beeinträchtigungen des Uferbereichs durch die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der Steganlage können aufgrund der vorhandenen Anlagen und Strukturen auf ein Minimum reduziert werden. Die bestehenden Wegeverbindungen (Anbindung der Steganlage) sind hinreichend dimensioniert und ausgebaut, um die Erschließung zu sichern. Versorgungskabel werden unterirdisch verlegt und ziehen keine erhebliche Beeinträchtigung nach sich.

Folgerichtig konzentriert sich das Konzept zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Kompensation der Eingriffe in den maritimen Lebensraum. Da Realmaßnahmen mit inhaltlichen und räumlichen Bezug fehlen, wird der Ankauf von Punkten aus der Ökokontomaßnahme avisiert.

Eine konkrete Eingriff- Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten sind nicht aufgetreten.

2.6.2 Verwendete Technische Verfahren, Schwierigkeiten, Fehlende Kenntnisse

Der vorliegende Umweltbericht wurde nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 sowie § 2a BauGB erstellt bzw. gegliedert. Umweltschutzelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden beschrieben und die Auswirkungen der Planung wurde bewertet. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung wurden der

Entwurf der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf sowie die Planunterlagen des B-Planes Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ zum Stand des Entwurfes zu Grunde gelegt.

Zur Umweltprüfung wurden darüber hinaus die Ergebnisse folgender Gutachten und Untersuchungen geprüft:

- Faunistische Untersuchungen, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 20 „floating Houses Fuhlendorf“, Zwischenbericht (Institut biota, 01/2018),
- Kartierbericht zur Avifauna, Bebauungsplan Nr. 20 „floating Houses Fuhlendorf“. Zwischenbericht (Institut biota, 06/2018),
- Baugrunduntersuchung, (Vormann & Partner Bohrgesellschaft mbH, 09/1996),
- Artenschutzfachbeitrag (Wagner Planungsgesellschaft, 09/2021),
- FFH-Verträglichkeitsprüfung GGB „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) (IfAÖ Rostock, 02/2020),
- SPA-Verträglichkeitsprüfung BSG „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (DE 1542-401) (IfAÖ Rostock, 02/2020),
- Biotoptypenplan nach Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern 2013 und der Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns 2011 (Wagner Planungsgesellschaft, 09/2021),
- Steganlage Fuhlendorf, Gutachten zur Ermittlung der Seegangsbelastung an der geplanten Anlage (Aquadot, 2018).

Weiterhin wurden folgende Datengrundlagen und Hilfswerke verwendet:

- Faunistische und floristische Daten aus dem LINFOS-System von M-V,
- Artensteckbriefe mit Verbreitungskarten des LUNG M-V,
- Rastgebietskarte M-V der landesweiten Analyse und Bewertung von Landschaftspotentialen MV (ILN Greifswald, 2007-2009),
- Managementplan für das FFH-Gebiet De 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (StALU, 11/2014),
- Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (12/2014),
- Flora-MV, Floristische Datenbank Mecklenburg-Vorpommern,
- Hilfen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG M-V, 1999, Stand 2001) und HzE (MLU M-V 2018, Stand 2019) und sowie HzE marin (MLU M-V, 2017),
- Kartenportal GAIA.MV und umweltkarten.MV zum Abruf von Daten zu den abiotischen Schutzgütern,
- FFH-VP-Info (BfN, 2021).

2.6.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Damit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich frist- und sachgerecht umgesetzt wurden. Die Überwachung obliegt dem Amt Barth als administrative Instanz der Gemeinde.

2.6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt im Bereich der vorhandenen Steganlage, nördlich der jetzigen Tourismusinformation, durch die Schaffung von 14 Schwimmenden Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 125 m² bzw. 84 m², das Freizeit- und Erholungsangebot der Gemeinde weiter auszubauen. Zudem erfolgt landseitig eine Nutzungsänderung für das Gebäude/Grundstück der bisherigen Touristeninformation hin zu Ferienwohnen bzw. Serviceangeboten für die Ferienwohnungen land- und wasserseitig.

Mit der angestrebten Planung sind lediglich geringe Neuversiegelungen im landseitigen Plangebiet verbunden. Durch die Ansiedlung der Schwimmenden Ferienhäuser kommt es zu einem partiellen Funktionsverlust bzw. Funktionsbeeinträchtigung des Bodstedter Boddens als Lebensraum für Flora und Fauna.

Zur **umfassenden** Erfassung möglicher Umweltfolgen in Folge der V. Änderung und I. Ergänzung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter, wurde der Untersuchungsraum auf die unmittelbar angrenzenden Landbereiche ausgedehnt. Empfindliche Nutzungen als auch mögliche umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit erfasst.

Sowohl die Wasserfläche als auch der Uferbereich des Bodstedter Boddens sind als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft und im Biotopkataster des LUNG verzeichnet.

Für die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Fauna durch die Schwimmenden Ferienhäuser kann aufgrund der Vorbelastung und der Störungsempfindlichkeit im Zusammenhang mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen keine Erheblichkeit festgestellt werden.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die Ansiedlung der Schwimmenden Ferienhäuser lokal verändert. Einerseits werden Sichtbeziehungen über den Bodstedter Bodden partiell beeinträchtigt, andererseits ergeben sich neue städtebauliche Qualitäten im Plangebiet.

Das Schutzgut Mensch wird durch den Ausbau der Erholungsnutzung und der Sanierung der bestehenden Steganlage positiv beeinflusst. Auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

Im landseitigen Änderungsbereich sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, da keine direkten Nutzungsänderungen der Flächen einhergehen. Die Fläche des Sondergebiets „**Ferienwohnen und zugehöriger Infrastruktur**“ (SO FW) wird derzeit als Touristeninformation genutzt und soll in Zukunft zu Ferienwohnzwecken und als Servicegebäude für die Ferienwohnungen und die Schwimmenden Ferienhäuser Verwendung finden. Auf der südlichen Fläche des Sondergebiets „**Schwimmende Ferienhäuser**“ (SO SH) ist derzeit ein Parkplatz; hier wird **eine bereits versiegelte Fläche** lediglich durch die Errichtung von Carports und Schuppen (Nebenanlagen) **umgenutzt**. Der nördliche **landseitige** Bereich des **SO SH** ist bereits als Wegeverbindung von der Hafenstraße zur Steganlage ausgebaut. Hier

werden zusätzlich im westlichen Randbereich fünf Parkplätze für das Be- und Entladen (Kurzzeitstellplätze) ergänzt.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft des Plangebiets werden durch den Ankauf von Ökopunkten, **unter Anwendung der gesetzlichen Vorgaben**, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

3 Referenzliste der Quellen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S 1726) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BIOTA – INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND PLANUNG GMBH (2017): Faunistische Untersuchungen Aufstellung Bebauungsplan Nr. 20 „floating houses Hafen Fuhlendorf“ Zwischenbericht.

BIOTA – INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND PLANUNG GMBH (2018): Kartierbericht zur Avifauna Bebauungsplan Nr. 20 „floating houses Hafen Fuhlendorf“.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009, (BGBl. I S: 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (O. J.): LRT 1130 – Ästuaren, <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/1130_Aestuaren.pdf>, 17.01.2018.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Kombinierte Vorkommens- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - < <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht/berichtsdaten.html>>, letzter Abruf 02.09.2021.

GASSNER; WINKELBRANDT; BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung, Heidelberg.

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 66).

HERRMANN, C.; ET AL (2015): Nationalpark unter Wasser – Marine Lebensräume in Ostsee und Bodden.

IFAÖ – INSTITUT FÜR ANGEWANDTE ÖKOSYSTEMFORSCHUNG GMBH (2020): FHH-Verträglichkeitsprüfung GGB „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“, Rostock.

IFAÖ – INSTITUT FÜR ANGEWANDTE ÖKOSYSTEMFORSCHUNG GMBH (2020): SPA-Verträglichkeitsprüfung BSG „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) zum B-Plan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“, Rostock.

IWR – INGENIEUR- UND WIRTSCHAFTSBÜRO GMBH ROSTOCK (1999): Wasserwanderrastplatz Fuhlendorf – Landschaftsbau (Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen), Rostock.

KARTENPORTAL UMWELT (2021): Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de, letzter Abruf 02.09.2021.

KRAUSCH, H-D. (1996): Farbatlas Wasser- und Uferpflanzen, Stuttgart (Hohenheim).

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2021): ARTEN DER ANHÄNGE II, IV UND V DER FFH-RICHTLINIE - <[HTTPS://WWW.LUNG.MV-REGIERUNG.DE/INSITE/CMS/UMWELT/NATUR/ARTENSCHUTZ/AS_FFH_ARTEN.HTM](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)>, 02.09.2021.

LANDESBAUORDNUNG M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).

LANDKREIS NORDVORPOMMERN (1997): Baugenehmigung Nr. RD/B/ 551/97 – Errichtung Wasserwanderrastplatz, Barth.

LANDKREIS NORDVORPOMMERN (1997): Betriebsgenehmigung, Barth.

- LANDKREIS NORDVORPOMMERN (2007): Verlängerung der Betriebsgenehmigung, Barth.
- LAUN – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (2009) Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung, Güstrow.
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe Heft 3/1999, Güstrow.
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (2007): STECKBRIEFE DER IN M-V VORKOMMENDEN LEBENSRAUMTYPEN DES ANHANGS I DER FFH-RICHTLINIE.
- MAYER, D. (1990): Makroskopisch-biologische Feldmethoden zur Wassergütebeurteilung von Fließgewässern: mit Artenlisten für anfangende und geübte Untersucher und detaillierten Beschreibungen und Abbildungen der Indikatororganismen. 4. unveränd. Auflage, Hannover.
- MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2005) LEP M-V (Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern), Schwerin.
- MLU MV – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (2019): Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schwerin.
- RAUMORDNUNGSGESETZ i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember.2020 (BGBl. I S.2694) geändert worden ist.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (2010): Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP), Greifswald.
- STALU STRALSUND (1997): Wasserwanderrastplatz Fuhlendorf – Wasserrechtliche Genehmigung, Stralsund.
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBL. 1991 I, S. 58).
- VORMANN & PARTNER BORGESELLSCHAFT MBH (1996): Baugrunduntersuchung. Stralsund
- VOEKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Matzlow-Garwitz
- ZENTRALSTELLE FÜR DIE FLORISTISCHE KARTIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019): Flora-MV. Floristische Datenbank Mecklenburg-Vorpommern < <https://www2.flora-mv.de/>>, letzter Abruf 02.09.2021
- Planunterlagen, Bilder, Karten:
- BEP ARCHITEKTEN GMBH (2017): Entwurf Steganlage mit Schwimmenden Ferienhäusern, Hausbooten, Gastliegeplätzen.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FUHLENDORF (2001)
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG KOORDINIERUNGSSTELLE FÜR GEOINFORMATIONSWESEN (KGEO) (O. J.): GeoPortal.MV - <<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>>, letzter Abruf 02.09.2021.