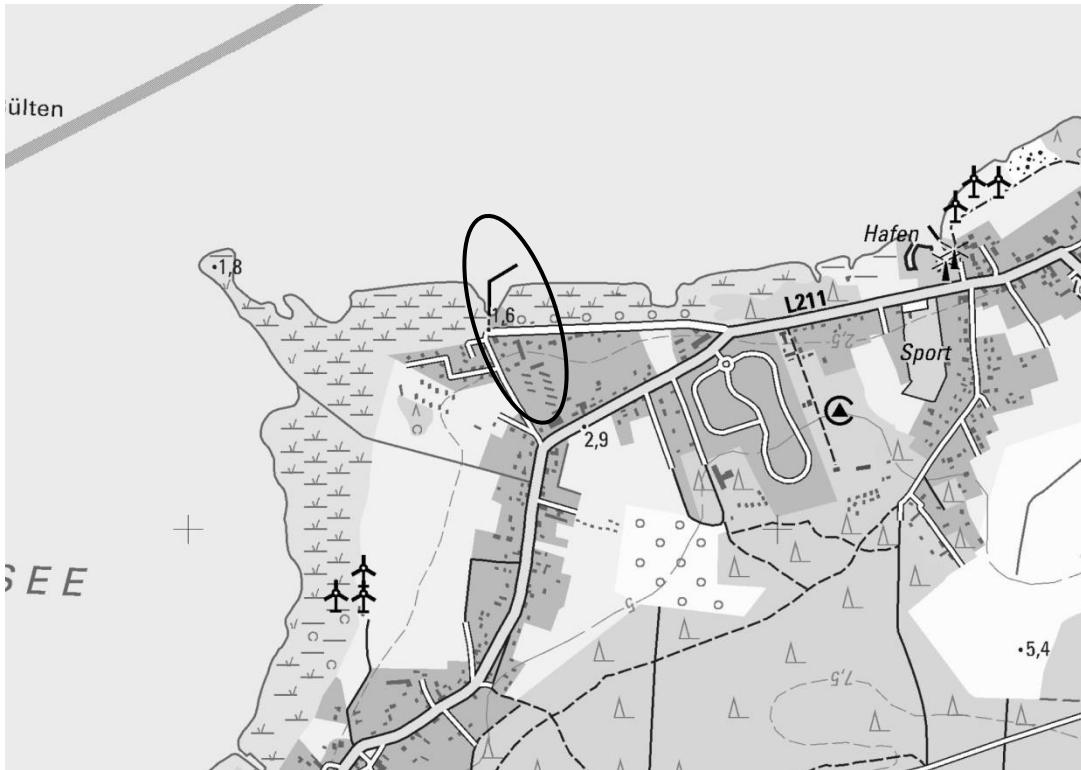




Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Fuhlendorf, den

Groth
Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 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 16.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
	Berücksichtigung internationaler und nationaler Schutzgebiete	4
	Berücksichtigung geschützter Biotope	5
	Schutzgut Mensch, Erholung	5
	Schutzgut Wasser	5
	Schutzgut Boden	6
	Schutzgut Fläche	6
	Schutzgut Klima / Luft	6
	Schutzgut Landschaftsbild	6
	Schutzgut Flora (einschließlich Biodiversität)	7
	Schutzgut Fauna	7
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
3	Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	8
4	Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderwärtigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

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 „Schwimmende Häuser“ / „Floating Houses“) weiter auszubauen.

Durch den bereits erfolgten Ausbau des Hafens Bodstedt zum zentralen Wasserwanderrastplatz und Anlaufpunkt für die Fahrgastschifffahrt, steht der nahe gelegene Hafen Fuhlendorf für neue Nutzungen zur Verfügung. In diesem Sinne soll dort entlang der bestehenden Steganlage die Einordnung von insgesamt 14 „Floating Houses“ mit einer ausschließlichen Nutzung als Ferienunterkunft ermöglicht werden. Allerdings ist es notwendig, die vorhandene Steganlage zu ersetzen. So weist die Anlage marode Stellen auf und wird somit nicht den verkehrstechnischen Anforderungen gerecht. Im Rahmen der Neuerrichtung erfolgt zudem ein auf die vorgesehene Nachnutzung abgestimmter bedarfsgerechter Ausbau. Erforderliche Funktionsgebäude sowie die für die Feriengäste erforderlichen Stellplätze bzw. Kurzzeitstellplätze werden landseitig untergebracht und von der Hafenstraße aus erschlossen. Das dem Hafen gegenüberliegende Gebäude, welches z. T. noch als Tourismusinformation genutzt wird, soll als Service- und Versorgungsgebäude für die schwimmenden Häuser nachgenutzt werden. Ergänzend bzw. alternativ dazu ist beabsichtigt, das Gebäude zu Ferienwohnzwecken zu nutzen. Die bisherige Nutzung des Hafens als Wasserwanderrastplatz wird dabei in vermindertem Umfang mit deutlicher Reduktion der Gastliegeplätze aufrechterhalten werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird in Anbetracht des gegebenen Vorhabenumfangs, der teilweisen Lage im Außenbereich sowie der besonderen naturschutzrechtlichen Situation, insbesondere aufgrund der Lage im Küsten- und Gewässerschutzbereich nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (150 m ab Mittelwasserlinie land- und wasserseitig) und landseitig in geringem Umfang auch im Landschaftsschutzgebiet, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Planungsabsichten sind neben der Wasserfläche im Umfeld der Steganlage auch die o.g. landseitigen Flächen einschließlich des Straßenraums mit in den Planungsumgriff einbezogen.

Da der wasserseitige Bereich des Hafens bisher nicht Bestandteil des Gemeindegebiets ist, wird zudem als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans die Inkommunalisierung der zu beplanenden Fläche erforderlich. Gemäß Bescheid vom 09.07.2021 vom Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern (MIE MV) ist die Fläche mit Wirkung zum 01.08.2021 gemäß § 11 Absatz 2 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Befugnisse in die Gemeinde Fuhlendorf inkommunalisiert worden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. In diesem Rahmen wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und speziell des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zu deren Ausgleich geprüft. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet, wie nachfolgend dargelegt, in den Planinhalten des B-Plans Nr. 20 sowie in der zugehörigen Begründung Berücksichtigung.

Berücksichtigung internationaler und nationaler Schutzgebiete

Zunächst einmal steht im Ergebnis der Umweltprüfung, dass keine erhebliche Beeinträchtigung internationaler Schutzgebiete, hier bestehen das in ca. 50 m Entfernung

vom Änderungs- und Ergänzungsbereich gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie das Besondere Schutzgebiet (BSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, zu erwarten sind.

Betrachtet man die nationalen Schutzgebietskategorien so liegt das Plangebiet lediglich landseitig in geringfügigen Umfang innerhalb der Grenzen des großflächigen Landschaftsschutzgebietes L 53 „Boddenlandschaft“. Die Planung sieht aber eine nah am Bestand orientierte Lösung mit nur sehr geringer Neuinanspruchnahme von Fläche vor, sodass die Schutzziele des LSGs durch die Planinhalte nicht berührt werden. Maßgeblich für vorstehendes Ergebnis ist die räumliche Einordnung des Vorhabens in einen Bestandshafen und dessen kompakte Gestaltung.

Berücksichtigung geschützter Biotope

Die Bestandserfassung ergab, dass es sich bei dem vom Geltungsbereich eingefassten Uferbereich (NVP05317) um einen unter Biotopschutz stehenden, 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.

Neben dem langfristigen Erhalt des Stegs und damit auch der Nutzung zur naturbezogenen Erholung für die Allgemeinheit, führt die Umsetzung des Projekts aber zu einer Attraktivitätssteigerung des touristischen Angebots durch eine alleinstellende Beherbergungsform und es werden direkt projektbezogen und indirekt in Gastronomie, Handwerk und sonstiger Dienstleistung einige Arbeitsplätze geschaffen. Damit liegt ein öffentliches Interesse vor, was einen Eingriff grundsätzlich auch rechtlich begründet. Zudem wird durch die Nachnutzung des Hafenbereichs und den kompakten, verdichteten Planungsansatz mit lediglich Mindestabstandsflächen zwischen den Hausbooten der Eingriff gering gehalten. Eingriffsvermeidung wird auf Dachterrassen und eine Zweigeschossigkeit der Schwimmenden Ferienhäuser verzichtet. Für die unvermeidbaren Auswirkungen auf die geschützten Biotope erfolgt eine Kompensation im Rahmen der Beteiligung an den Ökokonten Renaturierung der Fischlandwiesen und Insel Görmitz.

Schutzgut Mensch, Erholung

Mit dem Bau weiterer Ferienunterkünfte in alleinstellender Form als Hausboote wird die vorhandene touristische Nutzung gestärkt, ebenso die Erholungsnutzung durch Sicherung der weiterhin allgemein nutzbaren Steganlage. Durch die Darstellung eines weiteren Sondergebiets für touristische Beherbergung werden Unverträglichkeiten hinsichtlich des Immissionsverhaltens vermieden und durch Konzentration der Entwicklungsfläche im ehemaligen Hafenbereich, nahe an der medientechnisch erschlossenen Hafenstraße, wird die Grundlage für eine umweltgerechte Ver- und Entsorgung auch der hinzukommenden Angebote geschaffen.

Schutzgut Wasser

Durch die räumliche Einordnung des Sondergebiets in unmittelbarer Nähe zur medientechnisch erschlossenen Hafenstraße wird der Anschluss der hinzukommenden Ferienwohneinheiten an die Schmutzwasserkanalisation und damit auch die Qualität des Boddengewässers gesichert. Durch Nachnutzung des Hafens durch das Vorhaben und die Konzentration der Hausboote auf engem Raum wird zudem die Beeinträchtigung des Boddengewässers gering gehalten bzw. vermieden. Das Konzept für

den ruhenden Verkehr mit den Stellplätzen auf einem bestehenden Parkplatz in Ortslage verhindert zudem zusätzliche Versiegelung und damit negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist landseitig durch versiegelte Flächen der Ferienhausgebiete sowie die Hafenstraße geprägt. Im inkommunalisierten Bereich bestehen geringe Versiegelungen im Bereich vor der Steganlage sowie durch die Pfähle der Steganlage im wasserseitigen Teil. Aufgrund der Vorbelastung in Form von Bebauung und bestehender Nutzung ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, anthropogen unbeeinflusste Bodenform betroffen.

Wie bereits unter dem Schutzgut Wasser dargelegt, wird landseitig auf eine Neuversiegelung weitgehend verzichtet, was auch dem Erhalt der Bodenfunktionen zu Gute kommt. 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. Dennoch unvermeidbare zusätzliche Versiegelungen geringen Ausmaßes werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung der bestehenden Hafenanlage samt der bestehenden Zufahrt von der Hafenstraße aus, die kompakte Anordnung der Schwimmenden Häuser wasserseitig sowie die Nutzung des bestehenden Parkplatzes in Ortslage für die Stellplätze und Abstellräume der Gäste landseitig führt insgesamt dazu, dass eine Realisierung des Vorhabens ohne nennenswerten zusätzlichen Flächenverbrauch erfolgen kann.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die kompakte Anordnung der Schwimmenden Häuser bei Nachnutzung des bestehenden Hafens sowie die bestandsorientierte Entwicklung landseitig, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Aufgrund der Beschränktheit des zusätzlichen touristischen Angebots bei gleichzeitigem Entfall eines Großteils der vormaligen Hafennutzung wird in der Summe auch ein erheblicher Anstieg der Immissionen durch zusätzliches Heizen und Verkehr vermieden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung wird durch eine lockere Ferienhausbebauung und durch die im südöstlichen Bereich bestehende Parkplatzfläche geprägt. 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. Wasserseitig erfolgt die Prägung durch die Wasserflächen des Bodstedter Bodens sowie die Schilfbestände im Uferbereich, sodass hier ein naturnaher Charakter vorliegt. Das Plangebiet ist aber insgesamt durch seine vorhandene Bebauung bzw. Hafen- und Erholungsnutzung zivilisatorisch vorgeprägt; mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insofern kein neues anthropogenes Landschaftselement.

Im Sinne des Erhalts des Landschaftsbilds ist die erfolgte räumliche Einordnung des Vorhabens im Bereich des Bestandshafens, direkt an den Siedlungsbereich anschließend, ebenso die Einordnung der Gästestellplätze auf einem bestehenden

Parkplatz innerhalb der Ortslage. Zudem werden in vorliegendem B-Plan die maximale Höhe der Schwimmenden Häuser beschränkt (4 m über OH Wasseroberfläche) und die landschaftsbildprägenden, gesetzlich geschützten Gehölze, Bäume und Uferbereiche (inkl. Schilf) werden, soweit baulich möglich, zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Das Schilf, als maßgebliches Element des naturnahen Charakters, bleibt vollständig erhalten. Eingriffsmindernd wird auf Dachterrassen und eine Zweigeschossigkeit der Schwimmenden Ferienhäuser. Zudem wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt und dementsprechend erfolgt auch dessen naturschutzfachliche Kompensation.

Schutzgut Flora (einschließlich Biodiversität)

Der Ergänzungsbereich des FNP wird durch den Freiwasserbereich des Boddens (SO/SH (wasserseitig)) sowie den vorwiegend von Röhricht bestandenen Uferbereich 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 geprägt. Im Ergänzungsbereich ist durch die Einordnung der Schwimmenden Ferienhäuser nur mit einer geringen Funktionsbeeinträchtigung des Schutzgutes Flora zu rechnen, da aufgrund der Wasserqualität submerse Makrophyten und Characeen ohnehin ausgeschlossen sind. Bei Beprobung konnten keine entsprechenden Nachweise erbracht werden. Die vorhandene Steganlage einschließlich Slipanlage mit ihren Nutzungen ist als Vorbelastung zu berücksichtigen. Das landseitige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und zugehörige Infrastruktur“ wird durch Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, welche sich in der Entwicklung zu Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen befinden sowie durch den Biotoptyp Ferienhausgebiet als auch durch einen älteren und einen jüngeren Einzelbaum geprägt. Im landseitigen Bereich des Sondergebiets „Schwimmende Häuser“ (Parkplatz), dominiert der Biotoptyp Parkplatzfläche. Umrandet wird er in Teilbereichen von Ruderalem Kriechrasen und durch Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, welche sich in der Entwicklung zu Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen 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.

Um den Eingriff in das Gewässerbiotop auf ein Minimum zu reduzieren, wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt und die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen beschränkt. Die geplante Nutzung des vorhandenen Parkplatzes im Siedlungsbereich als PKW-Stellplätze und Abstellräume der Feriengäste und die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der wertigen Biotopstrukturen und des Vegetationsbestands sind weitere Maßnahmen zur Berücksichtigung des Schutzguts Flora.

Schutzgut Fauna

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 des Hafens, der 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. Landseitig ist einzig der vorhandene Baumbestand 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.

Zur Berücksichtigung der schutzgutspezifischen Anforderungen erfolgte, zwecks Gewährleistung der Wanderung des Fischotters, eine Festsetzung der Stegmindesthöhe sowie Bauzeitenregelungen für die relevanten Arten. Vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ausweichquartieren im Bereich der landseitig geplanten Abstellschuppen wurden für die unterhalb des Steges brütenden Rauchschwalben bzw. Bachstelzen festgelegt. Weiterhin erfolgen für die großen Glasflächen der Hausboote Festlegungen zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln. Möglichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Beleuchtung wird durch entsprechende Vorgaben zur Art und zur Gestaltung der Leuchtkörper entgegengewirkt. Zudem wird landseitig der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt. Eingriffsmindernd wird auf Dachterrassen und zweigeschossige Schwimmende Ferienhäuser verzichtet. Dennoch verbliebene Beeinträchtigungen der Avifauna und anderer Artengruppen, z. B. im Bereich der Insekten, etwa durch Licht oder Lärm, wurden in den Faktoren der Funktionsbeeinträchtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und infolge dessen kompensiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Grenzen des Änderungs- bzw. Ergänzungsbereichs ist kein Baudenkmal verortet. Östlich vom Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Wohnhaus“ mit der laufenden Nummer 11359. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in 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 Bodenkmal, befindet sich ein weiteres Bodendenkmal.

Das Baudenkmal ist von andren Gebäuden der Ortslage umgeben und die Höhen der Floating Houses sind mit max. 4,0 m über Wasserspiegel auch noch weit unter dem Niveau der landseitigen Bestandsbebauung beschränkt, sodass dieses durch die wasserseitige Unterbringung der 14 Floating Houses entsprechend nicht beeinträchtigt wird. Zudem beschränken sich die Festsetzungen, insbesondere was die zulässige Höhe und Geschossigkeit sowie die überbaubare Grundstücksfläche angeht, auf eine Bestandssicherung. Damit ist die aktuell bereits gegebene Verträglichkeit der gebauten Umgebung mit dem Baudenkmal auch in Zukunft gewährleistet. Das Bodendenkmal liegt in einem Bereich, in dem im B-Plan ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden. Demzufolge ist in diesem Bereich kein größerer Eingriff in das Erdreich und damit auch nicht in das Bodendenkmal vorgesehen bzw. langfristig zu erwarten.

3 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB von mehreren Bürgern erfolgte Anregung, dass der Steg für die Bewohner und Feriengäste zum Zwecke der wassersportlichen Betätigung und des Naturerlebnisses gleichsam öffentlich zugänglich bleiben soll, wird in der Form berücksichtigt, dass der vordere Teil des Stegs, einschließlich der Slipanlage, öffentlich zugänglich bleibt und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die Zweckbestimmung der angrenzenden Wasserfläche lässt ebenfalls die allgemeine Wassersportnutzung zu.

Die Anregung, die 3 ursprünglich 2-geschossig geplanten und vornean platzierten Hausboote zur besseren Sicht auf den Bodden ans Ende des Stegs zu verlegen, findet in der Form Berücksichtigung, dass auf die 2-geschossigen Einheiten ganz verzichtet wird und zudem die Hausboote erst nach dem Abknicken des Stegs beginnen. Der von einem Bürger angeregte gänzliche Verzicht auf 2 der 14 Hausboote würde

das alleinstellende Angebot ohne Vorteil für die öffentliche Nutzbarkeit unnötig reduzieren und zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen, sodass dieser Vorschlag nicht aufgegriffen wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (per Anschreiben vom 30.08.2018 wurden) folgendermaßen berücksichtigt:

Die im Schreiben vom 16.10.2018 vom **Landkreis Vorpommern-Rügen, Team Bauleitplanung** gegebenen Hinweise zur erforderlichen eindeutigen Abgrenzung der Baugebiete sowie der einzelnen Bereich der Verkehrsfläche voneinander und zur Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche im Bereich der Slipanlage wurde berücksichtigt. In gleicher Stellungnahme weist die **Untere Wasserbehörde** auf die Anschlusspflicht an die Schmutzwasserkanalisation hin, ebenso die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser. Diese Erfordernisse gingen in die weitere Planung ein. Die Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde**, als Grundlage für die Planung einen (gemeindeweiten) Landschaftsplan aufzustellen, wird nicht aufgegriffen, da die nach BauGB vorgegebene Umweltprüfung die naturschutzfachlichen Belange umfassend behandelt und für deren Berücksichtigung in der Planung sorgt. Die Hinweise auf zu führende naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und einzuholende Genehmigungen sowie zur Berücksichtigung der geschützten Landschaftsbestandteile in der Plandarstellung wurden berücksichtigt. Die gestellte Anforderung, im Plangebiet für einen freien Zugang zum Boddengewässer zu sorgen, wird durch die durch Festsetzung gesicherte öffentliche Zugänglichkeit des vom Land vorderen Stegabschnitts sowie die Verlegung der noch im Vorentwurf im vorderen Stegbereich positionierten Hausboote an dessen Ende berücksichtigt. Die Anforderung, bestehende illegale Nutzungen Dritter durch den Vorhabenträger zu beseitigen sind, wurde aufgrund der nicht gegebenen Zuständigkeit, die liegt ja bei der UNB selbst, nicht aufgegriffen; da die betroffenen Flächen zur Umsetzung des Planungsvorhaben zudem nicht erforderlich sind, wurden diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Anforderung, dass im Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung eine entsprechende Hauptprüfung zu erfolgen hat, wurde aufgegriffen. Den Anforderungen die Kartierung und die Eingriffsbilanzierung nach für die Umweltverwaltung vorgegebenen Verfahren durchzuführen, wurde ebenfalls erfüllt. Die Anforderung des **Sachgebiets Tiefbau**, die Erschließungsanlagen angemessen zu dimensionieren, wurde erfüllt, ebenso die Anforderungen des Sachgebiets Abfallwirtschaft hinsichtlich Erreichbarkeit der Abfallbehälter. Die **Untere Denkmalbehörde** regte einen ergänzenden Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit bei Eingriffen innerhalb von Bodendenkmalen an sowie einer Berücksichtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter in der tabellarischen Übersicht zu schutzgutbezogenen Auswirkungen; beiden Anregungen wurde entsprochen. Das Sachgebiet **Brand- und Katastrophenschutz** weist auf die Anforderungen an die Berücksichtigung des Brandschutzes hin; die Anforderungen wurden bei der Dimensionierung der Erschließung berücksichtigt bzw. als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Infolge der Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** vom 17.10.2018 zum Bemessungshochwasser erfolgte die Erstellung eines Gutachtens zum Seegang und es erfolgte eine Darlegung des Gutachterergebnisses im Rahmen der Begründung und eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung. Die Hinweise zur Wasserrahmenrichtlinie wurden mit Ausnahme der unzutreffenden Darlegung zu einer Beeinträchtigung von submersen Makophyten in die Begründung aufgenommen. Der Anregung eines Ausgleichs der Gewässerbeeinträchtigung direkt im Bereich des Bodstedter Boddens konnte mangels nutzbarer Flächen nicht entsprochen werden, statt dessen erfolgte der Ausgleich

über geeignete Ökokonten. Die Hinweise zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, der geschützten Gewässerbiotope und zum Kompensationserfordernis gingen in die planerische Auseinandersetzung ein; auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten daher entsprechende Höhen- und Grundflächenbeschränkungen sowie Erhaltungsfestsetzungen zum Grünbestand. Die allgemeinen Hinweise zu Gewässerschutzstreifen und weiteren beachtlichen Naturschutzbelangen wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis der **Wasser und Abwasser Bodenland** vom 30.08.2018 auf Erforderlichkeit der Überprüfung der noch freien Klärwerkskapazitäten wird durch Benennung der hinzukommenden Ferienwohneinheiten bzw. Bettenzahl in der Begründung, aus der dann der zusätzliche Bedarf ermittelt werden kann, berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 ergingen Anregungen und Hinweise zu den gleichen Belangen wie zur frühzeitigen Beteiligung, welche entsprechen in gleicher Weise in der Planung berücksichtigt wurden.

Erneute Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, aufgrund des Anschreibens vom 16.12.2021, wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Die in der Stellungnahme des **Landkreises Vorpommern-Rügen** vom 06.01.2022, **Team Bauleitplanung** geäußerten Hinweise zur erforderlichen eindeutigen Fassung der Höhenfestsetzungen im Bereich der Floating Houses und zu anderen formalen Fragen, wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die angeregte Festsetzung einer Traufhöhe wird aufgrund fehlender Notwendigkeit nicht berücksichtigt. Die Anregung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen wird aufgrund der gegebenen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse, so wird der Vorhabenträger nicht Eigentümer der von den Hausbooten überstellten Wasserfläche, nicht aufgegriffen. Die Sachgebiete **Tiefbau, Brand- und Katastrophenschutz** sowie **Abfallwirtschaft** gaben die gleichen Hinweise bzw. Anregungen wie i.R.d. Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde**, die Planung nachhaltig auszurichten, wird durch Nachnutzung des bisherigen Hafens samt Haus des Gastes sowie eines Teils des bestehenden Parkplatzes für das Vorhaben, die kompakte Ausgestaltung des Vorhabens sowie durch die getroffenen Festsetzungen zum Biotop- bzw. Vegetationserhalt sowie durch die artenschutzfachlichen Maßnahmen entsprochen.

Die vom **Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Naturschutz**, in der Stellungnahme vom 28.01.2022 eingeforderte Klarstellung zur zum Zeitpunkt der 2. Behördenbeteiligung vorliegenden Nutzung der Steganlage und zur vorgesehenen Terrassennutzung der Schwimmenden Häuser und zur Zulassung von Bootsverkehr wurde vorgenommen, die Festsetzungen dazu wurden präzisiert. Die Hinweise zur Ausarbeitung der natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung wurden in der Form berücksichtigt, dass eine entsprechende partielle Ergänzung der Unterlagen erfolgte; die unbegründete Annahme dass der Wirkradius von 150 m bis 300 m nicht ausreichend sei, konnte fachlich nicht nachvollzogen werden und fand daher keine Berücksichtigung. Im Ergebnis stehen auch nach Ergänzung der Gutachten keine geänderten Anforderungen des Artenschutzes an die Planung. Weiterhin wurde in der ergänzenden Stellungnahme vom 06.09.2022 darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Biotope vor Ort nach Einschätzung des StALU gravierender sind als in der Umweltprüfung dargelegt. Die zugrunde liegenden Fachbegutachten wurden daraufhin überprüft und ergänzt; im

Ergebnis besteht aber kein Erfordernis zur Änderung der Planinhalte sowie der eingriffsvermeidenden/-mindernden Festsetzungen und der naturschutzfachlichen Kompensation. Auf die Behauptung hin, dass für das Vorhaben kein hinreichend öffentliches Interesse besteht, wurde dieser Punkt erneut geprüft und die Behauptung hat sich als nicht zutreffend herausgestellt. Die Darlegung des gegebenen öffentlichen Interesses in der Begründung wurde in Folge noch ausführlicher, als bereits vorher geschehen, vorgenommen. Die Abteilung **Wasserwirtschaft** wies im Schreiben vom 28.01.2022 darauf hin, dass der klimabedingte Meeresspiegelanstieg bis zum Jahr 2100 ein Zuschlag zum Bemessungshochwasser von zusätzlichen 50 cm erfordert. Der Hinweis findet Eingang in die Begründung; im Rahmen der Festsetzungen findet der Hinweis zudem in Form von Mindesthöhen für die landseitigen Gebäude Berücksichtigung. Die Anforderung, dass sämtliche Anlagen so zu errichten sind, dass sie bei Hochwasser und Seegangsbelastungen standsicher sind, wird in den Festsetzungen in der Form berücksichtigt, dass die Höhe und Konstruktion der Dalben auch bei Bemessungshochwasser noch eine sichere Verankerung der Schwimmenden Häuser gewährleistet ist.

Mit Schreiben vom 09.11.2023 führt das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Naturschutz** aus, dass mit Verzicht auf Dachterrassen und Fingerstege und die Umsetzung von Artenschutz- und Überwachungsmaßnahmen in der geänderten Planung, keine weiteren Belange des StALU VP betroffen sind.

Die Anregung des **Polizeipräsidiums Neubrandenburg** vom 21.12.2021, die Erschließungsanlagen aufgrund der stetig größer werdenden Kraftfahrzeuge entsprechend größer zu gestalten, wird nicht nachgekommen, da die festgesetzten Verkehrsflächen hinreichend dimensioniert sind.

Entsprechend des Hinweises des **Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) Ostsee** vom 19.01.2022 wurde die vorliegende Bundeswasserstraße für die wasserseitigen Flächen des B-Plans nachrichtlich übernommen, die Hinweise zur Gestaltung der wasserbaulichen Anlagen wurden in der Begründung ergänzt.

Erneute Beteiligung der Behörden zum geänderten Entwurf

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB, aufgrund des Anschreibens vom 11.12.2023, wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Redaktionelle Hinweise und Konkretisierungserfordernisse zur Maß der baulichen Nutzung bzgl. der Festsetzungen zur Höhe der Carports vom **Team Bauleitplanung** wurden berücksichtigt. Weiterhin erfolgten Konkretisierungen der Festsetzungen zum Ausschluss von Dachterrassen im Bereich der Schwimmenden Ferienhäuser, wie von der **Unteren Naturschutzbehörde** gefordert.

4 Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderwärtigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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. 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.

Grundsätzliche vorzuziehende 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 Feriehäuser aus; diese würde zu erheblich höheren Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Wasser, Landschaft sowie Flora führen. Für die landseitigen Nutzungen drängen sich ebenfalls hinsichtlich der Unterbringung der PKW-Stellplätze sowie der auf vorstehende Beherbergungsangebote bezogenen Serviceangebote in Anbetracht der gegebenen nutzbaren Bestandsgebäude und –Flächen keine planerischen Alternativen auf.