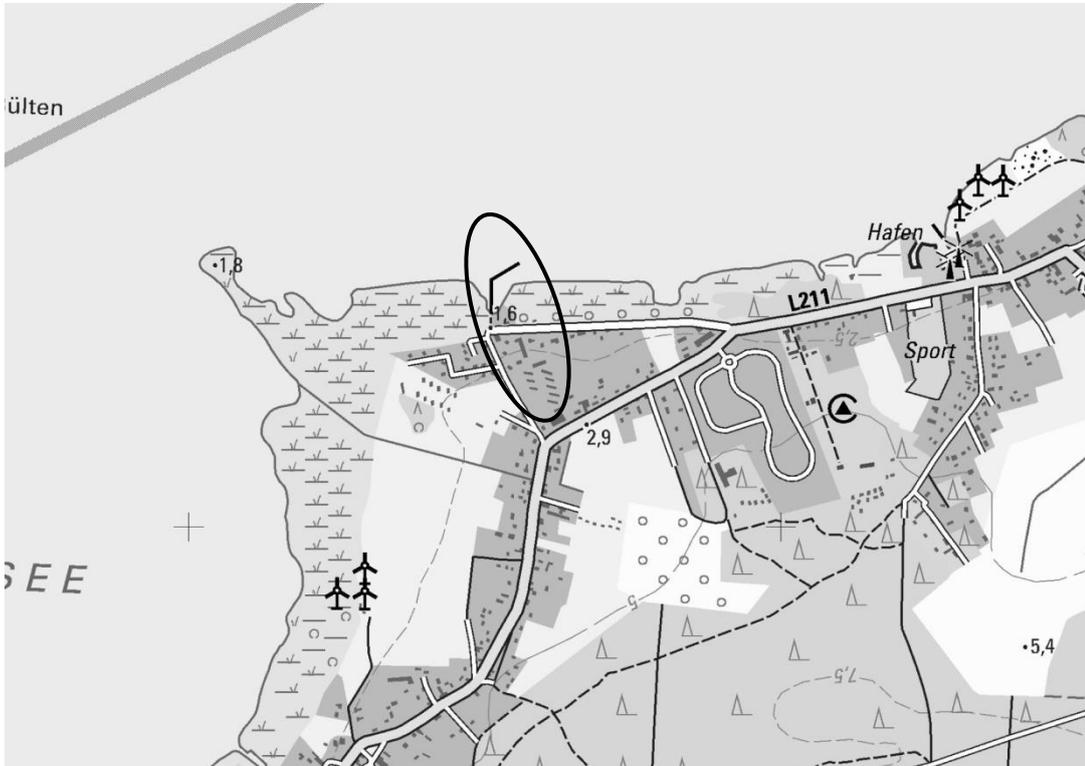


# GEMEINDE FUHLENDORF



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

---

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

---

Fuhlendorf, den .....

Groth  
Bürgermeister

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

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung und -Ergänzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
	Berücksichtigung internationaler und nationaler Schutzgebiete .....	5
	Berücksichtigung geschützter Biotop.....	5
	Schutzgut Mensch, Erholung.....	6
	Schutzgut Wasser .....	6
	Schutzgut Boden.....	6
	Schutzgut Fläche.....	6
	Schutzgut Klima / Luft .....	6
	Schutzgut Landschaftsbild.....	7
	Schutzgut Flora (einschließlich Biodiversität) .....	7
	Schutzgut Fauna .....	8
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderwärtigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde .....</b>	<b>11</b>

## 1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung und -Ergänzung

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 BauN-VO 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 zurzeit 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 I. 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 I. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ aufgestellt. Im Bebauungsplan werden dann die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan kann als vorbereitender Bauleitplan ohne direkte normative Wirkung nur bedingt Regelungen treffen, auch betreffend der Vorgaben für den Umwelt- und Naturschutz. Letztendlich spannt er einen Planungsrahmen auf, welcher dann durch die verbindliche Bauleitplanung mit konkreten Vorgaben gefüllt wird.

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 nach nachfolgend dargelegt, in den Planinhalten der V. Änderung und I. Ergänzung des FNP 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 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 auf rechtlich begründet. Zudem wird durch die Nachnutzung des Hafensbereichs und den kompakten, verdichteten Planungsansatz mit Mindestabstandsflächen zwischen den Hausbooten der Eingriff gering gehalten. Eingriffsvermeidend wird auf Dachterrassen und eine Zweigeschossigkeit verzichtet. Für die unvermeidbaren Auswirkungen auf die geschützten Biotope wird im Rahmen der Beteiligung an den Ökokonten Renaturierung der Fischlandwiesen und Insel Görmitz kompensiert.

### 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 auf Ebene des B-Plans durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung der bestehenden Hafenanlage 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 mit der Realisierung des Vorhabens kein nennenswerter zusätzlicher Flächenverbrauch einhergeht.

### Schutzgut Klima / Luft

Durch die kompakte Anordnung der Schwimmenden Häuser bei Nachnutzung des bestehenden Hafens sowie eine 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 ist auch nicht mit einem erheblichen Anstieg der Immissionen durch zusätzliches Heizen und Verkehr zu rechnen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches und 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 im nachfolgenden B-Plan Nr. 20 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. Zudem wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung 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 Errichtung der Schwimmenden nur mit einer geringen Funktionsbeeinträchtigung des Schutzgutes Flora zu rechnen, da aufgrund der Wasserqualität submerse Makrophyten und Characeen ohnehin ausgeschlossen sind und bei Beprobung nicht festgestellt werden konnten. 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 auf Ebene des B-Plans 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 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. 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 erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung der Stegmindesthöhe, zwecks Gewährleistung der Wanderung des Fischotters sowie Bauzeitenregelungen für die relevanten Arten. Vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ausweichquartieren im Bereich der landseitig geplanten Mülleinhausungen werden 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 Gestaltung der Leuchtkörper entgegengewirkt. Zudem wird landseitig der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt. Eingriffsvermeidend werden Dachterrassen auf den Schwimmenden Ferienhäusern ausgeschlossen und auf eine Zweigeschossigkeit wird verzichtet. Dennoch verbliebene Beeinträchtigungen der Avifauna und anderer Artengruppen, z. B. im Bereich der Insekten, etwa durch Licht oder Lärm, werden in den Faktoren der Funktionsbeeinträchtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum B-Planes berücksichtigt und infolge 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 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 standortgleichen 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 bereits gegebene Verträglichkeit der gebauten 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.

### 3 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ergingen keinerlei Anregungen oder Hinweise.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (per Anschreiben vom 27.09.2018 wurden) folgendermaßen berücksichtigt:

Die Anregung des **Amtes für Raumordnung Vorpommern** vom 03.05.2016, aufgrund der (teilweisen) Lage im Vorranggebiet Naturschutz detaillierte Angaben zur Planung vorzulegen, wurde im weiteren Verfahren nachgekommen.

Der **Landkreis Vorpommern-Rügen, Untere Wasserbehörde** weist in der Stellungnahme vom 26.10.2018 auf die Anschlusspflicht an die Schmutzwasserkanalisation hin, ebenso die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser. Diese Erfordernisse gingen in die weitere Planung ein. Die **Untere Denkmalbehörde** regt 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 wird entsprochen. Das Sachgebiet **Brand- und Katastrophenschutz** weist auf die Anforderungen an die Berücksichtigung des Brandschutzes hin; die Anforderungen werden als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Anregung des **Landesamts für Umwelt-, Naturschutz und Geologie M-V** vom 02.10.2018, die Aussage zur Hochwassergefährdung mit dem Themenportal des LUNG abzugleichen, wurde aufgegriffen.

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 sowie eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung. Die Hinweise zur Wasserrahmenrichtlinie wurden mit Ausnahme der unzutreffenden Darlegung zu einer Beeinträchtigung von submersen Makrophyten in die Begründung aufgenommen. Der Anregung eines Ausgleichs der Gewässerbeeinträchtigung direkt im Bereich des Bodstedter Boddens konnte mangels nutzbarer Flächen nicht entsprochen werden. 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.

Die Hinweise des **Hauptzollamts Stralsund** vom 28.09.2018 zu Anforderungen aufgrund der grenznahen Lage wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis der **Wasser und Abwasser Bodenland** vom 27.08.2018 auf Erforderlichkeit der Überprüfung der noch freien Klärwerkskapazitäten wird durch Benennung der genauen 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 keinerlei Anregungen noch Hinweise, 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:

Im Ergebnis der Stellungnahme des **Landkreises Vorpommern-Rügen** vom 06.01.2022, **Team Bauleitplanung**, wird die Ergänzungsfläche räumlich an die inkommunalisierte Fläche angepasst. Die Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde**, als Grundlage für die Planung einen gemeindeumgreifenden Landschaftsplan aufzustellen, wird nicht aufgegriffen, da die naturschutzfachlichen Belange im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB abschließend behandelt und abgeklärt werden können.

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 und zur Zulassung von Bootsverkehr wurde vorgenommen, die Festsetzungen dazu im B-Plan wurden präzisiert. Die Hinweise zur Ausarbeitung der natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung wurden in der Form berücksichtigt, dass eine entsprechende partielle Ergänzung der Unterlagen erfolgte; der unbegründete Annahme dass der Wirkradius von 150 m bis 300 m nicht ausreichend sei, konnte 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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; auf Ebene des B-Plans findet der Hinweis im Rahmen der Festsetzungen von Mindesthöhen für die landseitigen Gebäude Berücksichtigung.

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, ist erst auf Ebene des B-Plans von Relevanz.

Entsprechend des Hinweises des **Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) Ostsee** vom 19.01.2022 wird die vorliegende Bundeswasserstraße auch für den Ergänz-

zungsbereich des FNP nachrichtlich übernommen, die Hinweise zur Gestaltung der wasserbaulichen Anlagen wurden in der Begründung ergänzt.

#### **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.