

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Barth  
Bauamt  
Teergang 2  
18356 Barth

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow  
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/176/18  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 17.10.18

**Bebauungsplan Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Zum Entwurf des BBP Nr. 20 „Floating Houses Fuhlendorf“ der Gemeinde Fuhlendorf nehme ich aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung:

Vorab weise ich darauf hin, dass im Erläuterungsbericht widersprüchliche Bezeichnungen des BBP Nr. 20 verwendet werden: „Wasserwanderrastplatz Fuhlendorf“ bzw. „Floating Houses Fuhlendorf“.

Wasserwirtschaft:

Gem. § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Ein Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (. § 89 Abs. 2 LWaG).

Von der Planung werden **Belange des Küstenschutzes** als öffentliche Aufgabe im Sinne von § 83 LWaG nicht berührt. Im Geltungsbereich sind Anlagen des Küstenschutzes weder vorhanden noch geplant.

Für den Bereich der Ortslage Fuhlendorf gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 1,90 m NHN. Dieser Wasserstand berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Dieser Gefährdung wird mit der Festschreibung der Dalbenhöhe auf mindestens BHW Rechnung getragen.

Da von der Überflutungsgefährdung und dem damit einhergehenden Zerstörungspotential durch Wellenschlag und Eisgang sowohl die schwimmenden Häuser als auch Anlagen der technischen Infrastruktur betroffen werden, sind hier ebenfalls Schutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund  
**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de  
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Des Weiteren sind die wechselnden Wasserstände (Hoch- und Niedrigwasser) und Seegangsbelastungen bei den Anlagen der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen. Gefährdungen von Leib und Leben als auch Verunreinigungen des Gewässers (z.B. infolge Strom und Abwasser) sind zwingend auszuschließen.

Ich bitte außerdem, den seewärtigen Bereich des BBP als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zu kennzeichnen.

Die **EG-Wasserrahmenrichtlinie** (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Vorhaben berührt kein EG-WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer.

Ich weise jedoch daraufhin, dass die Errichtung der 14 schwimmenden Ferienhäuser (ohne Fahrbetrieb) einschließlich Ersatzneubau der Steganlage mit Erweiterung/ Verlängerung um 10 m in einem EG-WRRL-berichtspflichtigen inneren Küstengewässer, dem Koppelstrom/ Bodstedter Bodden (Code Küstenwasserkörper: DEMV\_WP\_18) erfolgt. Ferner soll das im Plangebiet auf den Dachflächen der schwimmenden Häuser anfallende unbelastete Niederschlagswassers in den Bodden eingeleitet werden.

Mit der Errichtung 14 schwimmender Ferienhäuser einschließlich Steganlage im Bodstedter Bodden erfolgt eine dauerhafte Überprägung einer Offenwasserfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Durch die dauerhafte Beschattung dieser Wasserfläche sind im betroffenen Bereich dauerhafte Beeinträchtigungen für die biologischen Qualitätskomponenten (u.a. Phytoplankton, Makrozoobenthos, submerse Makrophyten) des EG-WRRL-relevanten Bodstedter Boddens zu erwarten.

Für eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 44 WHG ist hier das LUNG M-V als die für die Bewirtschaftungsplanung der Küstengewässer zuständige Fachbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich weise ich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit der kompensationspflichtige Eingriff in den EG-WRRL-relevanten Bodstedter Bodden im Bereich des Bodstedter Boddens ausgeglichen werden kann, anstelle den Kompensationsbedarf über ein Ökokonto abzubuchen.

Für Rückfragen stehen Ihnen Fr. Tülsner (03831/6964402) bzw. Hr. Bunzel (03831/696-4404) zur Verfügung.

## Naturschutz:

### Örtlich-sachliche Zuständigkeit:

Gemäß § 1 Nummer 4 i.V.m. § 5 Nummer 1 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 Gesetz vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als Fachbehörden für Naturschutz zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen, sofern nicht nach den §§ 2 bis 4 eine andere Behörde zuständig ist.

Die örtliche Zuständigkeit des StALU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Absatz 2 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652).

Demnach ist das StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für den küstengewässerseitigen Teil des Vorhabens. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft (Wahrung der Verursacherpflichten nach § 15 BNatSchG) umfasst die Zuständigkeit grundsätzlich auch die Beurteilung der Eignung und des Aufwertungspotenzials vorgeschlagener Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Küstengewässers.

Das StALU Vorpommern ist somit für die Vorhabensbestandteile zuständig, die im Bereich gemeindefreier Flächen umgesetzt werden sollen. Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass für das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bisher lediglich geplant sind. Um die gemeindefreien Flächen diesen Planungsinstrumenten unterziehen zu können, ist im weiteren Verfahren die Inkommunalisierung der Flächen notwendig. Nach erfolgter Inkommunalisierung obliegt die naturschutzrechtliche Zuständigkeit ausschließlich dem Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständiger unterer Naturschutzbehörde.

Küstengewässer sind keiner Gemeinde territorial zugeordnet. Gemeindefreie Gebiete sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Eine bauleitplanerische Steuerung auf gemeindefreien Wasserflächen setzt deshalb deren Eingemeindung (Inkommunalisierung) voraus. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus § 11 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Das Verfahren zur Eingemeindung von Seewasserstraßen ist in dem Erlass des Innenministeriums „Inkommunalisierung gemeindefreier Wasserflächen in und an Seewasserstraßen“ vom 04. Mai 2010 (Amts.Bl. M-V 2010, S. 290) geregelt.

Aus Sicht der zumindest derzeit noch gegebenen o.g. Zuständigkeit des StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz bedürfen folgende Anmerkungen der Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf:

### - LSG

Die von der Überplanung betroffenen marinen Bereiche liegen im LSG 053 „Boddenlandschaft“ (VO LR Nordvorpommern vom 21.05.1996), das große Teile der Darß-Zingster Boddenlandschaft und des daran angrenzenden vorpommerschen Flachlandes außerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft umfasst. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Es schließt auch die Boddengewässer mit den darin liegenden Inseln und Büten ein. Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen. Bisher bestimmen gewässeraffine Nutzungen den marinen Bereich.

Der überplante gemeindefreie marine Bereich wurde in den letzten Jahren als öffentlicher Wasserwanderrastplatz genutzt. Obwohl die betroffene Fläche sicherlich anthropogen geprägt ist, fügt sie sich als einfache, typische Anlage in den Landschaftsraum ein und ermöglicht auch Anwohnern und Besuchern weiterhin die Erlebbarekeit des Boddens und der Uferbereiche. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V bewertet das Landschaftsbildpotential der Wasserfläche am Bodtstädter Bodden mit „sehr hoch“.

Die nun im marinen SO1a geplanten Ferienhäuser erreichen mit GR 170 m<sup>2</sup> und mit einer max. Höhe von 7,20 m ein weithin sichtbares Raummass. Die schwimmenden Häuser werden die Blickbeziehungen in den naturnahen und bisher weitestgehend unverbauten Bereich erheblich beeinträchtigen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen (Teil B), Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" können den schwimmenden Häusern Anlegestellen zugeordnet werden. Weder Standort, Anzahl noch Art der Anlegestellen oder Angaben zu den bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen sind den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Angaben zu möglichen Übernachtungskapazitäten fehlen.

Die Übernachtungskapazitäten sind jedoch ein Schlüssel für die Beurteilung der vorhabenbedingten Wirkungen.

Gemäß den textlichen Unterlagen zum B-Plan Nr. 20 können die Begründungen für die Inkommunalisierung einer Fläche darin bestehen, dass „eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist.“ Dieses Erfordernis wird im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht gesehen. Bislang gibt es im marinen Bereich des LSG auch keine weiteren Einzelhäuser, die hier z.B. aus Gründen ihrer Erschließung zu konzentrieren wären. Auch die Sicht auf den terrestrischen Bereich des LSG kann keine Begründung liefern. Dass „die geplanten Nutzungen sich nicht mehr aus den Flächen des bestehenden F-Planes entwickeln lassen, was eine Änderung des F-Planes erforderlich macht“ (Antrag), kann keine Begründung für die Inanspruchnahme für den geschützten marinen Bereich sein. Er unterliegt vollständig dem gesetzlichen Biotopschutz, ist also in Summe der Betrachtung keinesfalls minderwertiger als der terrestrische Bereich. Insofern kann hier eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes weder erforderlich noch zulässig sein.

Gem. § 4 der VO zum LSG sind- soweit nicht eine erlaubnispflichtige Handlung nach § 5 der VO vorliegt, alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Dieser Maßstab muss an die Entscheidung über die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 5(2) Nr. 1 i.V.m. Veränderungen an den Gewässern und Uferbereichen gem. §5 (1) Nr.2 gelegt werden. Angesichts der beabsichtigten Zulässigkeit von Gebäuden, deren Kubatur nicht der landschafts- und ortstypischen Bebauung im LSG entspricht und die geeignet sind, das Landschaftsbild und das Erholungspotential erheblich zu beeinträchtigen, werden den planerischen Absichten erhebliche Bedenken entgegengebracht.

Grundsätzlich ist die Umsetzung einer Bauleitplanung in einem LSG nicht zulässig.

„In Landschaftsschutzgebieten besteht ein allgemeines Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen. Es ist zu beachten, dass Bauleitpläne nicht gegen zwingende Rechtssätze verstoßen dürfen. Solange eine naturschutzrechtliche Schutzgebietsverordnung besteht, ist die Gemeinde gehindert, für dieselben Flächen Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die dem Schutzzweck der jeweiligen Verordnung widersprechen. Eine die Bebauung vorbereitende Planung wird nur dann erfolgreich sein, wenn für den betreffenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes die Schutzgebietsverordnung gemäß § 26 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 4 NatSchAG M-V aufgehoben ist. Ein Bebauungsplan wird im Regelfall aufgrund des Geltungsbereiches und der zugelassenen Bebauung nicht befreiungsfähig sein.“

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 40 NatSchAG M-V kann nur für Einzelfälle zugelassen werden, die den Bestand der Verordnung nicht berühren.“([http://www.mv-regierung.de/wm/arbmi/doku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbmi/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf))

Ob für die vorliegende Planung eine Herausnahme der nicht inkommunalisierten marinen Flächen aus dem LSG „Boddenlandschaft“ durch den Landkreis VR möglich ist bzw. eine Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde im vorliegenden Einzelfall erteilbar ist, kann derzeit nicht beurteilt werden und bedarf der Beantwortung im weiteren Verfahren.

- § 30 BNatSchG, § 20 NatSchAG M-V - Gesetzlicher Biotopschutz

Der überplante marine Bereich unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V. Danach sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Biotope führen können, unzulässig. Im vorliegenden Fall ist ein Boddengewässer mit Verlandungsbereichen nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BNatSchG betroffen.

Befreiungen vom gesetzlichen Biotopschutz gem. § 67 BNatSchG können auf Antrag gewährt werden, wenn die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist. Der Gemeinde Fuhlendorf wird empfohlen, die Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, die eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz rechtfertigen würden, darzulegen. Dabei sollte auch erklärt werden, aus welchen Gründen vom weiteren Betrieb des Wasserwanderrastplatzes als öffentlicher Einrichtung der touristischen Infrastruktur abgesehen wird, deren Errichtung vom Land M-V mit bis zu 90 % gefördert wurde.  
[http://www.wm.mv-regierung.de/praxisleitfaden/doku/praxisleitfaden\\_wm.pdf](http://www.wm.mv-regierung.de/praxisleitfaden/doku/praxisleitfaden_wm.pdf)

- Gewässerschutzstreifen

Für Gewässer I. Ordnung, Seen und Teiche mit einer Größe von einem Hektar und mehr sowie Küstengewässer gilt gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V im 50- bzw. 150-Meter-Gewässerschutzstreifen grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen hiervon können nach Absatz 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Wegen der Lage im LSG sowie der Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz kann somit die Erteilung einer Ausnahme für den Bebauungsplan derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

- §§ 14, 15 BNatSchG, § 12 NatSchAG M-V - Eingriff/Kompensation

Die Errichtung von Häusern im Wasser in Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V immer als Eingriff zu werten. Neben einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit dem Eingriff i. d. R. auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes z. B. durch die Störung der Fauna, insbesondere im Wasser/Land-Übergangsbereich, verbunden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Über Art und Umfang des Ausgleichs entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d. h. eine landschaftsgerechte Wiederherstellung am Eingriffsort, ist praktisch nicht möglich, da das Landschaftsbild nur durch das Entfernen der Häuser wiederhergestellt werden könnte. Auch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes ist praktisch nicht durchführbar. Der erforderliche Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen oder Maßnahmen wird nicht auf der Wasseroberfläche ausführbar sein.

Als Maßnahmen kommen daher der Rückbau von störenden Altanlagen oder die Wiederherstellung natürlicher Überflutungsräume sowie Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Betracht.

([http://www.mv-](http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf)

[regierung.de/wm/arbm/doku/PR\\_Leitfaden\\_Bauen\\_im\\_Wasser\\_22\\_08\\_2016.pdf](http://www.mv-regierung.de/wm/arbm/doku/PR_Leitfaden_Bauen_im_Wasser_22_08_2016.pdf))

Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ wäre entsprechender Ausgleich zu leisten.

- **Natura 2000-Gebiete**

Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 20 wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Abstand von ca. 50 m zum GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und zum SPA DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ befindet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den jeweiligen Schutz- und Erhaltungszielen zu prüfen. Die erwähnten Natura-2000 Prüfungen liegen im StALU VP jedoch nicht vor und sind nachzureichen.

- **Artenschutz**

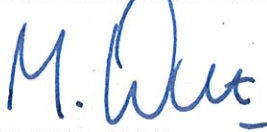
Der Artenschutzfachbeitrag liegt im StALU VP nicht vor und ist nachzureichen.

**Altlasten, Bodenschutz**

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters