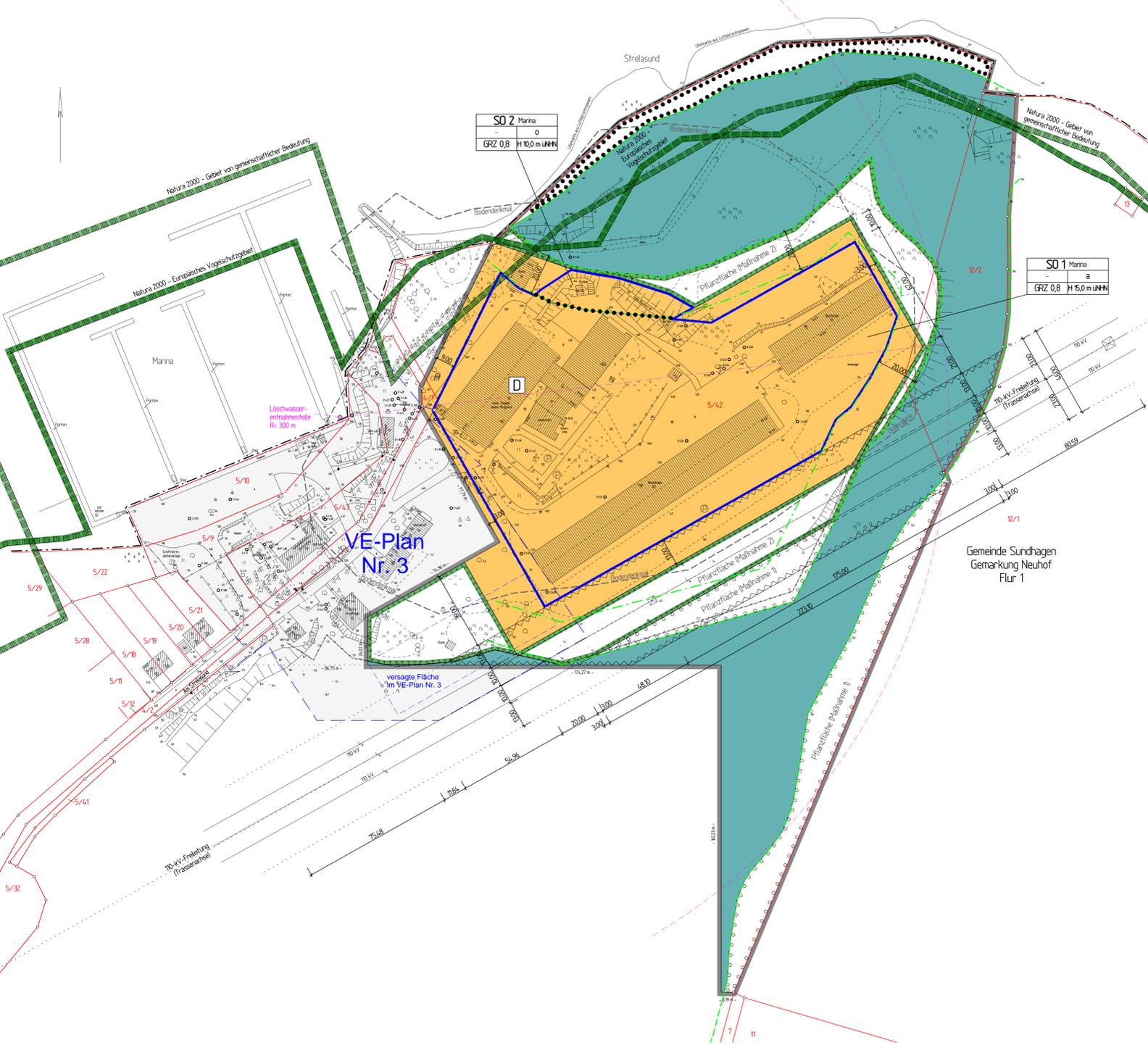


Teil A - Planzeichnung
 M 1 : 1.000
 Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:500 erstellt vom Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 08.10.2015 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 92 - NHN).



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
	Sonstiges Sondergebiet "Marina"	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 15,0 m üNN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
a	abweichende Bauweise	gem. §22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen für Wald gem. §9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB		
	Flächen für Wald	gem. §9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Natura 2000 - Europäisches Vogelschutzgebiet)	gem. §9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Natura 2000 - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung)	gem. §9 Abs. 6 BauGB

5. Regelungen für den Denkmalschutz gem. §9 Abs. 6 BauGB		
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	gem. §9 Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18	gem. §9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	gem. §16 Abs. 5 BauNVO

7. Darstellungen ohne Normcharakter			
Neuhof	Gemarkung		Flurstücksgrenze
Flur 1	Flurbezeichnung		abgemarkter Grenzpunkt
12/2	Flurstücksbezeichnung		nicht abgemarkter Grenzpunkt
- - - -	Gemeindegrenze		Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
	vorh. Böschungen		Gebäudebestand
· 54	Geländehöhe in m über NHN		vorhandene Waldgrenze
~ 21,00 m	Umringungsmaße in m		Waldabstand 20 m
	Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 3		versagte Fläche im VE-Planes Nr. 3

Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Marina Neuhof“

der Gemeinde Sundhagen für das Plangebiet südlich des Strelasund, im östlichen Teil der Ortslage Neuhof, östlich an den VE-Plan Nr. 3 „Marina Neuhof“ angrenzend, auf den Flurstücken 4/1, 5/42 (beide teilweise) und 12/2 der Flur 1 der Gemarkung Neuhof.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sundhagen vom ... 2020 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Marina Neuhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Marina“ dem maritimen Gewerbe und der maritimen Dienstleistung mit Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung einerseits sowie dem Ferienwohnen andererseits.
 - Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Marina“ SO 1 allgemein zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel bzw. Pension mit Unterbringung der Gäste in Ferierzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäuser);
 - Ferienwohnungen und Ferienhäuser;
 - Stellplätze für Caravan und Wohnwagen;
 - Gastronomiebetriebe;
 - Anlagen für die Eigenverwaltung der Marina;
 - mit der Hafennutzung verbundene, die Freizeitnutzung nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Nettoverkaufsfläche von insgesamt 800 qm;
 - Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Hafennutzung in Verbindung mit Fremdenverkehr verbunden ist;
 - Stellplätze, Garagen und Hallen für Boote, die der vorhandenen Infrastruktur des unmittelbar benachbarten Hafens „Neuhof“ zugeordnet sind;
 - Stellplätze und Garagen für KFZ, die den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf abdecken;
 - untergeordnete Nebenanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.
 - Ausnahmeweise können im SO 1 zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
 - Im SO 2 sind Abstell- und Lageräume im unterirdischen Bunker zulässig.
 - Die Gesamtkapazität in den unter 1. Nr. 1 und 2 genannten Gebäuden wird auf maximal 225 Betten festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im SO 1 wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 15,0 m über NHN festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für die Nutzungsänderung der bestehenden und bereits die Höhe von 15,0 m über NHN überschreitenden baulichen Anlagen möglich. Die Höhe baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, wird auf max. 25,0 m über NHN festgesetzt.
 - Im SO 2 und SO 3 wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 10,0 m über NHN festgesetzt.
 - Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im SO 1 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis 180 m Länge zugelassen, im Übrigen gilt die offene Bauweise.
 - Im SO 2 und SO 3 werden eine offene Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Abstand baulicher Anlagen zum Wald - Waldabstand** - (gem. LWaldG und WabstVO M-V)
 - Zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 20 m zur festgesetzten Waldgrenze einzuhalten (Waldabstand).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit „Pflanzfläche (Maßnahme 2)“ gekennzeichneten Flächen) sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend dem Umweltbericht zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und Pflanzungen entsprechend der Pflanzliste durchzuführen.
 - Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend dem Umweltbericht zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit „Pflanzfläche (Maßnahme 1)“ gekennzeichneten Flächen) sind Anpflanzungen entsprechend dem Umweltbericht zu pflanzen. Es sind Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
 - Artenschutz**
 - Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken. Im Zuge der Nutzung des Geländes ist eine Mahd der Grünflächen zur Brutzeit der Bodenbrüter (01. April bis 30. August) nur auf den betrieblich bedingten notwendigen Flächen zulässig. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
 - Maßnahmenplanung:
Für die Artengruppen der Fledermäuse und der Brutvögel ist vor einer Nutzungsintensivierung bzw. vor Umbaumaßnahmen am ehemalige Ringelsteinbau eine Maßnahmenplanung zu Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie zu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu erarbeiten.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss und der Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung wurden am 24.05.2018 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtlich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 06.07.2018 bis zum 23.07.2018 und im Internet unter www.amt-milzow.de (Bekanntmachungen) am 06.07.2018.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPfG M-V mit Schreiben vom 05.07.2018 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 08.08.2018, am 22.09.2020 und am 09.11.2020.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung im Amt Milzow (Bahnhofstraße 5a, 18019 Sundhagen OT Milzow, EG, Zimmer 14) in der Zeit vom 24.07.2018 bis zum 24.08.2018 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Sa. und So. von 13.00 bis 15.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 06.07.2018 bis zum 23.07.2018 und im Internet unter www.amt-milzow.de (Bekanntmachungen) am 06.07.2018 erfolgt.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 05.07.2018 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 13.10.2020 bis zum 14.08.2020 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Sa. und So. von 13.00 bis 15.00 Uhr, Di. von 13.00 bis 17.30 Uhr und Do. von 13.00 bis 15.30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 i. V. m. §4 Abs. 4 BauGB öffentlich im Amt Milzow (Bahnhofstraße 5a, 18019 Sundhagen OT Milzow, DG, Zimmer 98) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich durch Aushang vom 15.10.2020 bis zum 30.06.2020 in den Bekanntmachungskästen und im Internet unter www.amt-milzow.de (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://plan.gedaeten-mv.de> am 11.06.2020 bekannt gemacht worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 13.10.2020 bis zum 13.11.2020 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Sa. und So. von 13.00 bis 15.00 Uhr, Di. von 13.00 bis 17.30 Uhr und Do. von 13.00 bis 15.30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 i. V. m. §4 Abs. 4 BauGB öffentlich im Amt Milzow (Bahnhofstraße 5a, 18019 Sundhagen OT Milzow, DG, Zimmer 98) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich durch Aushang vom 28.09.2020 bis zum 13.10.2020 in den Bekanntmachungskästen und im Internet unter www.amt-milzow.de (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://plan.gedaeten-mv.de> am 24.09.2020 **erneut** bekannt gemacht worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.07.2020 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 26.11.2020 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der abgrenzenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht eingeleitet werden.

Greifswald, 26.11.2020 OStV Frank
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... 2020 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ... 2020 mitgeteilt worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am ... 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 2020 gebilligt.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... 2020 ausgefertigt.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... 2020 bis zum ... 2020 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und am ... 2020 im Internet unter www.amt-milzow.de (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) im der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des ... 2020 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschren von Entscheidungssprechungen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 VV M-V hingewiesen worden.

Sundhagen, ... 2020 Der Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale
 Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmale
 Jegliche Erdgrünfte innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §7 DSchG M-V.

Hinweise

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

Pflanzliste

Maßnahme 1 (zu Festsetzung 5.3)
 Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten (auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Fläche gesamt: 5.278 m² (1.705 m² + 3.573 m²)

Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:
 Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme

Heister: (2x verpflanzt, 150/175)
 Rot-Buche (Fagus sylvatica) 50%
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sträucher: (Saumbereich mind. 5 m, 3 Triebe, verpflanzt ohne Ballen, 60/100)
 Schlehe (Prunus spinosa) 50%
 Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) 30%
 Hunds-Rose (Rosa canina) 10%
 Pfaffenröhren (Eumonym europaeus) 10%

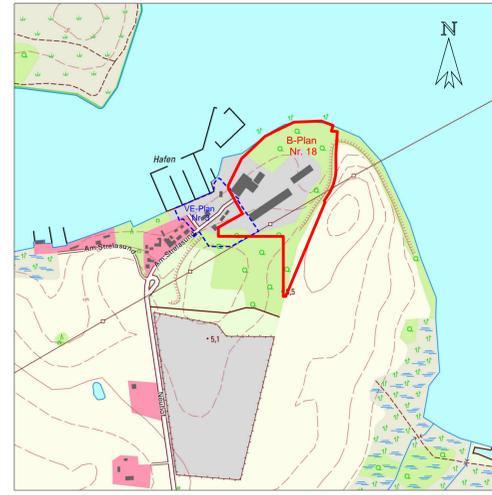
Sonstige Anforderungen:
 - Wildschutzaun ca. 1,6 m hoch (Rückbau nach 7 Jahren)
 - Entwicklungsphase 3 Jahre
 - Pflanz- und Reihenabstand 2,0 m

Maßnahme 2 (zu Festsetzung 5.1)
 (auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Fläche: 9.597 m²

Diese vorhandenen Grünflächen sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände sowie geschützte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen im östlichen und südlichen Bereich sind zusätzlich 10 Gebäude aus dem nordöstlichen Strauchern als Habitat für den Neuntöter und die Sperbergraswacke zu pflanzen. Es sind folgende prozentuale Anteile für die Sträucher zu wählen:
 Schlehe mind. 15 %
 Weißdorn mind. 20 %
 Hunds-Rose mind. 15 %
 Die Gebüsch sind in kleinen Gruppen von maximal 5 Sträuchern zu pflanzen. Rasenflächen sind nach Bedarf zu mähen. Sukzession ist auf allen Flächen ebenfalls zulässig, jedoch nicht unter der vorhandenen Leitungstrassen. In diesem Bereich ist die Entwicklung von Großräumern zu unterbinden.

Übersichtskarte M 1 : 7.500



Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Marina Neuhof“ der Gemeinde Sundhagen

26.11.2020

Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald
 Lange Str. 38, 18507 Grimmen
 Tel./Fax: (038326) 65872/65870
 E-Mail: info@bpb-gruenwald.de
 Zul.-Nr. V - 0645 - 95