Begründung

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

Abb. 1: Luftbild [Copyright © GAIA M-V]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Sundhagen durch das Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Sundhagen, 26.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation

1.1 Aufgabe / Erforderlichkeit / Ziele
1.2 Rechtsgrundlagen
1.3 Verfahrensablauf

2. Planerische Grundlagen der Landes-, Regional- und Gemeindeplanung

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen

3. Städtebauliche Planung

3.1 Grundlagen
3.2 Räumlicher Geltungsbereich
3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4. Städtebauliche Konfliktbewältigung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.2 Städtebauliche Ziele
4.3 Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange
4.4 Immissionsschutz

5. Erschließung

5.1 Abwasserentsorgung
5.2 Regenentwässerung
5.3 Trinkwasserversorgung
5.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz
5.5 Fernmeldeversorgung
5.6 Elektroversorgung
5.7 Gasversorgung
5.8 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange

6. Stellungnahmen von Behörden / Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in die Begründung gefunden haben

7. Zusammenfassung

Anlagen
Umweltbericht mit Anlagen:
Anlage 1 - Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und Biotoptypenkarte
Anlage 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Faunistischer Bestandserfassung

1. Ausgangssituation

1.1 Aufgabe / Erforderlichkeit / Ziele

1.1.1 Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Marina Neuhof" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Hafenbetriebs- und Ferienanlage "Marina Neuhof" geschaffen werden. Aufgrund der Art und der Größe des Vorhabens sowie der Lage des Vorhabengebietes ist eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens weder aufgrund von §34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) noch aufgrund von §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gegeben. Aus diesem Grunde ist die Zulässigkeit des Vorhabens an die Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (siehe hierzu §30 BauGB) gebunden.

1.1.2 Grundlage des aufzustellenden B-Planes ist das am 02.03.2015 mit Landesplanerische Beurteilung vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Am Gorzberg, Haus 8, 17489 Greifswald) abgeschlossene Raumordnungsverfahren (ROV) für das o.g. Vorhaben in der Gemeinde Sundhagen, Landkreis Vorpommern-Rügen.

1.1.3 Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war dabei die Planung der Marina Neuhof GmbH zur Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung des Marinabetriebes, welche die Unterstützung der Gemeinde Sundhagen findet.

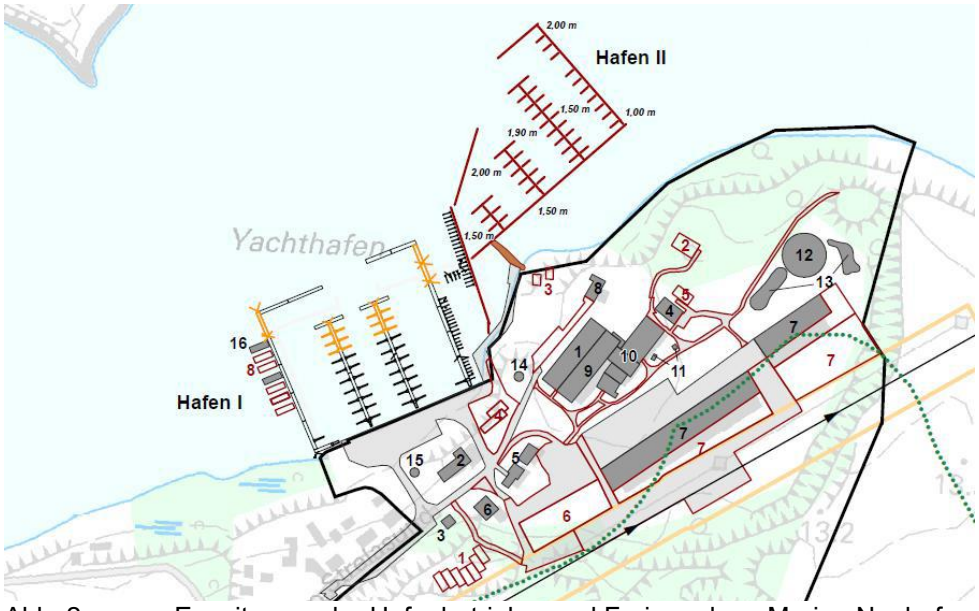

Abb. 2: Erweiterung der Hafenbetriebs- und Ferienanlage Marina Neuhof, Entwurfsstand: Februar 2014 (Quelle ROV)

Bestand

1. Ziegeleigebäude
2. Restaurant
3. Ferienwohnung
4. Mehrzweckraum
5. Bootsshop
6. Servicegebäude
7. Lagerhallen
8. alte Ferienwohnung
9. Trocknerei
10. Maschinenhaus
11. Trafostationen
12. Zeltplatz
13. Spielfläche
14. Kläranlage
15. Übergabeschacht
16. Hausboote

Nummerierung entsprechend Vorhabensbeschreibung

Planung

1. Ferienwohnanlage
2. Betreuungs- und Aufsichtsgebäude
3. Hütten
4. Hafenmeister- und Sanitärgebäude
5. Sanitärgebäude Zeltplatz
6. geplante Lagerhalle
7. Anbau
8. Hausboote

1.1.4 Die Abbildung 2 (siehe vorherige Seite) vermittelt einen Überblick über das Gesamtvorhaben (ROV) auf einer Fläche von 18 ha. Erkennbar werden sowohl die IST-Situation als auch Erweiterungen, die durchgeführt werden sollen. Im Bestand befinden sich ehemalige Ziegeleigebäude, zwei große Lagerhallen und Stellflächen für Winterlager (Lagerkapazität von 3.000 m²), die der Hafeninfrastruktur zugeordnet werden. Darunter sind Betriebe für maritime und touristische Dienstleistungen. Wasserseitig befindet sich eine Schwimmsteganlage mit 160 Liegeplätzen, die bereits gegenwärtig in der Sommersaison vollständig belegt sind. Für die Marina Neuhof ist am 10.02.2000 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Marina Neuhof“ in Kraft getreten, der die Zulässigkeiten der Nutzung baulicher Anlagen im östlichen Teil des Vorhabengebietes regelt.

1.1.5 Schwerpunkt der raumordnerischen Betrachtung waren die Erweiterungs- und Neubauplanungen an dem Marinastandort, die über die bisher genehmigten Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 hinaus gehen und für die das verfahrensgegenständliche Bauleitplanverfahren der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 erforderlich ist. Dazu zählen:

1. Sukzessive Nutzungsaufnahme der leerstehenden Gebäude für wohn- und touristische Zwecke in Verbindung mit Vorhaben für saisonverlängernde Maßnahmen wie Fitness- und Wellnessräumen, Schulungsräumen für Segelschulen mit Unterbringungsmöglichkeiten (Jugendgästehaus mit 100 Betten)

2. Integration von 23 Ferienwohnungen im Bestandsgebäude.

3. Ausbau der Lagerkapazitäten für Sportboote um 4.500 m² auf 7.500 m². Entsprechend soll der Service für Boote und das maritime Dienstleistungsangebot mit Möglichkeiten für Wartungen, Reparaturen und Lagerungen ergänzt werden.

1.1.6 Darüber hinaus beinhaltet das im Rahmen des Raumordnungsverfahrens beurteilte Vorhaben auch Aspekte, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht betrachtet werden sollen. So ist z.B. gesamtkonzeptionell die wasserseitige Erweiterung der vorhandenen Steganlage im Hafen I (s. Abb. 2) um 39 Liegeplätze geplant. Ebenfalls geplant ist durch den Bau einer neuen Schwimmsteganlage mit der Bezeichnung Hafen II (s. Abb. 2), weitere 131 Liegeplätze zu realisieren. Abbildung 2 lässt zudem erkennen, dass südwestlich des bestehenden Servicegebäudes weitere acht Ferienwohneinheiten als eingeschossige Hausgruppenanlage (Nummer 1 entsprechend Vorhabenbeschreibung) und südöstlich des bestehenden Servicegebäudes eine neue Lagerhalle (Nummer 6 entsprechend Vorhabenbeschreibung) realisiert werden sollen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.

November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);

- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPlG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - **LWaldG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219);

- die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - **WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808);

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

- die **Hauptsatzung der Gemeinde Sundhagen** beschlossen am 12.12.2019 und ab dem 01.01.2020 in Kraft.

1.3 Verfahrensablauf

1.3.1 Das Verfahren zur Aufstellung, aber auch zur Änderung, Ergänzung, Aufhebung von Bauleitplänen regelt das BauGB. Da weder die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13 BauGB noch für ein Verfahren nach den Erleichterungen der §13a BauGB bzw. §13b BauGB vorliegen,

bedarf es für die Satzung des B-Planes Nr. 18 "Sondergebiet Marina Neuhof" eines klassischen, zweistufigen Verfahrens.

1.3.2 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sundhagen hat auf ihrer Sitzung am 24.05.2018 beschlossen, 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 den Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Marina Neuhof“ der Gemeinde Sundhagen aufzustellen.

1.3.3 Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung durchzuführen. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.3.4 Auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf erarbeitet. Die wichtigste Änderung zum Vorentwurf ist der Entfall der Dauerwohnungen aus dem Festsetzungskatalog.
Nach einer Beratung mit dem zuständigen Forstamt wurde der Waldabstand geändert und die Waldumwandlung ist entfallen.

1.3.5 Auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Entwurf liegt jetzt die Endfassung vor. Die auf der Grundlage der Abwägungsdokumentation erarbeitet wurde.
Nach einer Beratung mit dem zuständigen Forstamt wurde das SO3 gestrichen. Die Bettenkapazität wurde wieder in den Festsetzungen aufgenommen.

2. Planerische Grundlagen der Landes-, Regional- und Gemeindeplanung

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies gilt sowohl für Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne wie für Bebauungspläne als konkretisierende Bauleitpläne.

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)

2.1.1 Die Ziele der Raumordnung sind verankert im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V (überregionale Vorgaben) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern (regionale Vorgaben).

2.1.2 Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) trat am 09.06.2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

2.1.3 Die Gemeinde Sundhagen ist im LEP M-V 2016 als „Ländlicher Raum“ eingestuft worden.

2.1.4 Für den Bereich des Plangebietes lassen sich aus der Karte zum LEP M-V 2016 folgende Ausweisungen ableiten:
- Stadt-Umland-Raum Stralsund
- im Wirkbereich des aus Greifswald/Stralsund gebildeten Oberzentrums
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorranggebiet Schifffahrt

2.1.5 Im Text des LEP M-V 2016 wird zur Thematik Tourismus unter **4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume** wie folgt ausgeführt:

(1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungs-effekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.	*Wirtschaftsfaktor Tourismus*
(2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.	*Stärkung der Potenziale*
(3) Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.	*Erholung in Natur und Landschaft*
(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.	*Vorbehaltsgebiete Tourismus*
(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.	*Tourismusentwicklung*
(6) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus	*Aufgabe der Regionalplanung*

regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. **(Z)** Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.	
(7) Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen. (Anmerkung.: Die Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend §1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung erfolgt durch gleichnamigen Erlass vom 6. Mai 1996)	*große Freizeit- und Beherbergungsanlagen*

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern

2.2.1 Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Dieses war unter anderem auch Grundlage für die vorliegende landesplanerische Beurteilung des Gesamtvorhabens vom 02.03.2015.

2.2.2 Folgend an dieser Stelle das Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens:

A. ERGEBNIS DER LANDESPLANERISCHEN BEURTEILUNG

Die geplante Erweiterung der Marina Neuhof entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn die folgenden Maßgaben erfüllt werden:

1. Die Erweiterung der Marina Neuhof ist mit einer Beherbergungskapazität von max. 250 Betten zu errichten. Davon entfallen etwa 200 Betten auf Um- und Ausbauten im Rahmen des Bestandes und etwa 50 Betten auf den Neubau von 8 eingeschossigen Ferienhäusern und 6 Hausbooten. Die Nutzung der Beherbergungseinrichtungen ist für einen ständig wechselnden Personenkreis sicherzustellen.
   Die Hausboote sind so zu errichten, dass sie sich nach Maß und Gestaltung den vorhandenen Anlagen anpassen und sich somit in den sensiblen Landschaftsbereich einfügen.
   Der Denkmalwert des Ringofengebäudes ist bei allen Nutzungs- und baulichen Änderungen zu respektieren. Das betrifft vor allem die inneren Strukturen des Ringofengebäudes. Die Planungsschritte sind daher mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern abzustimmen.
   Die Planungen sind in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu regeln.
   Die Erweiterungen der wasserbaulichen Anlagen sind als Schwimmstege mit Bootsliegeplätzen zu errichten.
2. Bau- und Betriebszeitenregelungen:
   Wasserseitig

(1) In der Zeit vom 01.04. bis 31.05. eines jeden Jahres sind Baumaßnahmen im Gewässerbereich zu unterlassen, um Störungen des Laichgeschehens der Fische zu vermeiden.
(2) Sämtliche Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum außerhalb des Hauptrastgeschehens von Rastvögeln zu beschränken. Das Hauptrastgeschehen ist in der Regel von November bis März.
(3) Der Hafen I kann ganzjährig betrieben werden. Im Hafen II ist der Betrieb in den Monaten der Rastzeiten der Vogelart Gänsesäger, von November bis Januar, einzustellen.

Landseitig:

(4) Baufeldfreimachung sowie sonstige Bauarbeiten mit schwerem Gerät sind auf den Zeitraum von September bis Mitte März zu beschränken, um das Brutgeschehen der Vögel zu schützen.

3. Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu sichern und in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden vorzunehmen:
   (1) Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen für den möglichen Verlust von Lebensstätten der Fledermäuse und Brutvögel sind vor Beginn der Abbruch- und Bauphase zu realisieren.
   (2) Der Umbau von Gebäuden, die als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte von Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten genutzt werden, ist nur außerhalb von Zeiträumen, in denen eine Nutzung der Gebäude durch die Art stattfindet durchzuführen.
   (3) Wasserseitige Arbeiten sind außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen, um nachtaktive Fischotter zu schützen. Zusätzlich ist eine bewegungsmeldergesteuerte Stegbeleuchtung festzusetzen.
   (4) Durch geeignete Maßnahmen sind die Nutzer der Marina Neuhof über die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln im Greifswalder Bodden und Strelasund“ (siehe auch Stellungnahme BUND S. 11) bzw. von Befahrenseinschränkungen zu informieren. Zusätzlich sind die Befahrensregeln im Internet auf der Website der Marina Neuhof zu veröffentlichen.
4. Für das Vorhaben sind ausschließlich gewässerverträgliche Materialien einzusetzen und Schadstoffeinträge in das Gewässer (z.B. Öl, Kraftstoff, Abwasser, Holzschutzmittel) auszuschließen.

B. Fachliche Hinweise:

1. Die Badegewässerlandesverordnung M-V ist an der Badestelle Neuhof einzuhalten.
2. Havarien und Störfälle, die zu rechtswidrigen Folgen für den Wasserhaushalt und den Boden führen können, sind den zuständigen Behörden sofort anzuzeigen.
3. Der Vorhabenträger soll der Anregung aus den Stellungnahmen nachgehen und prüfen, ob die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln im Greifswalder Bodden und Strelasund“ bzw. Befahrenseinschränkungen auch in die Hafenordnung aufgenommen werden können. Der WWF bietet bei der Erarbeitung der Hafenordnung seine Unterstützung an (siehe auch Stellungnahme BUND S. 11).
4. Die Betonnung des Fahrwassers, die seeseitige Zufahrt zur Marina, die Platzierung der Liegeplätze, die Befeuerung und Beleuchtung der Marina, Nachträge zur bestehenden strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung sowie privatrechtliche Regelungen zur Inanspruchnahme der Wasserflächen sind in den weiteren Planungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzustimmen.
5. Im Planungsraum verläuft eine 110 kV-Freileitung der Trasse Lüdershagen-Bergen. Für das weitere Planverfahren sind die Bauschutzbereiche der Freileitung zu berücksichtigen und mit der E.ON edis AG abzustimmen.
6. Im weiteren Planverfahren sind die konkreten Ausbaustufen und notwendigen Maßnahmen der Trinkwasserversorgung mit dem ZWAG abzustimmen.
7. Für Küstenschutzmaßnahmen, die den überflutungsgefährdeten Kaibereich betreffen, sind abschließende Regelungen im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu treffen.

2.2.3 Ergänzend zur landesplanerischen Stellungnahme zur Beurteilung des Vorhabens ein Auszug aus der Karte des RREP Vorpommern.

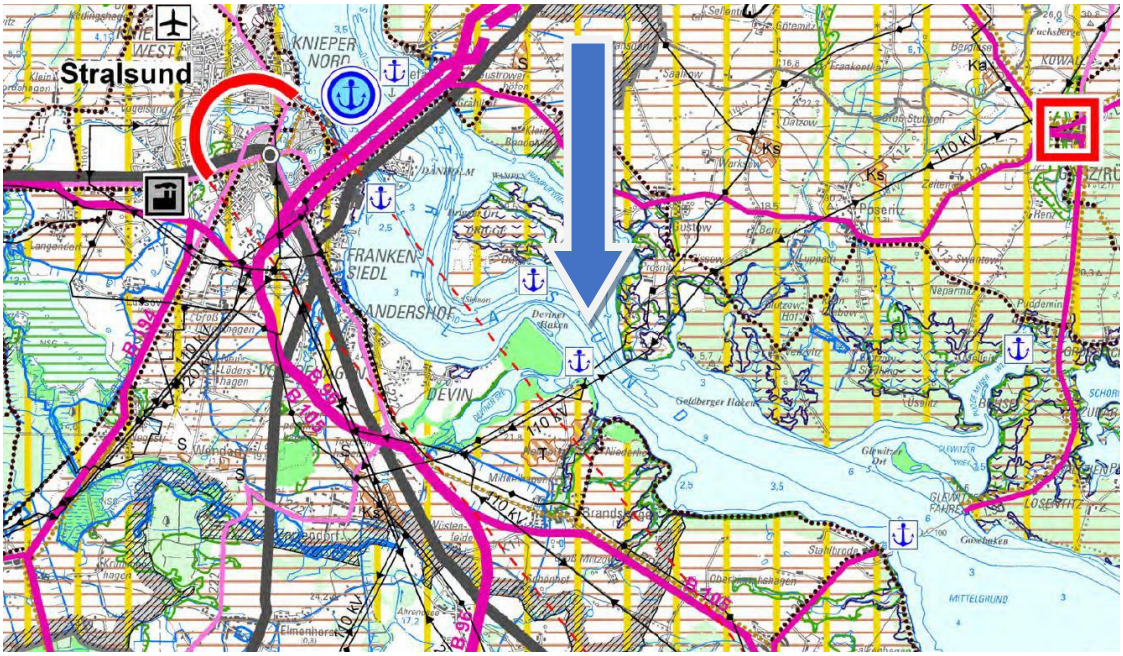

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm "Vorpommern", Stand: 20.09.2010; der blaue Pfeil markiert die Lage des Vorhabengebietes im Raum Stralsund (Marina Neuhof)

Erkennbar wird, dass das Vorhabengebiet im touristisch geprägten Raum des Strelasunds gelegen ist (Tourismusentwicklungsraum). Die Marina Neuhof ist dabei Bestandteil eines Hafennetzes im Abschnitt zwischen Stralsund und Greifswalder Bodden und übernimmt die Funktion als Basis- und Etappenhafen für Sportboote.

2.2.4 Zu den Tourismusentwicklungsräumen führt das RREP Vorpommern unter Punkt 3.1.3 Tourismusräume wie folgt aus:

> (6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen

2.3.1 Auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung hat sich die Gemeinde bereits mit der Entwicklung des Bereiches um die Marina Neuhof auseinandergesetzt. Für die Gemeinde Sundhagen liegt seit dem 18.06.2015 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor.

2.3.2 Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen.

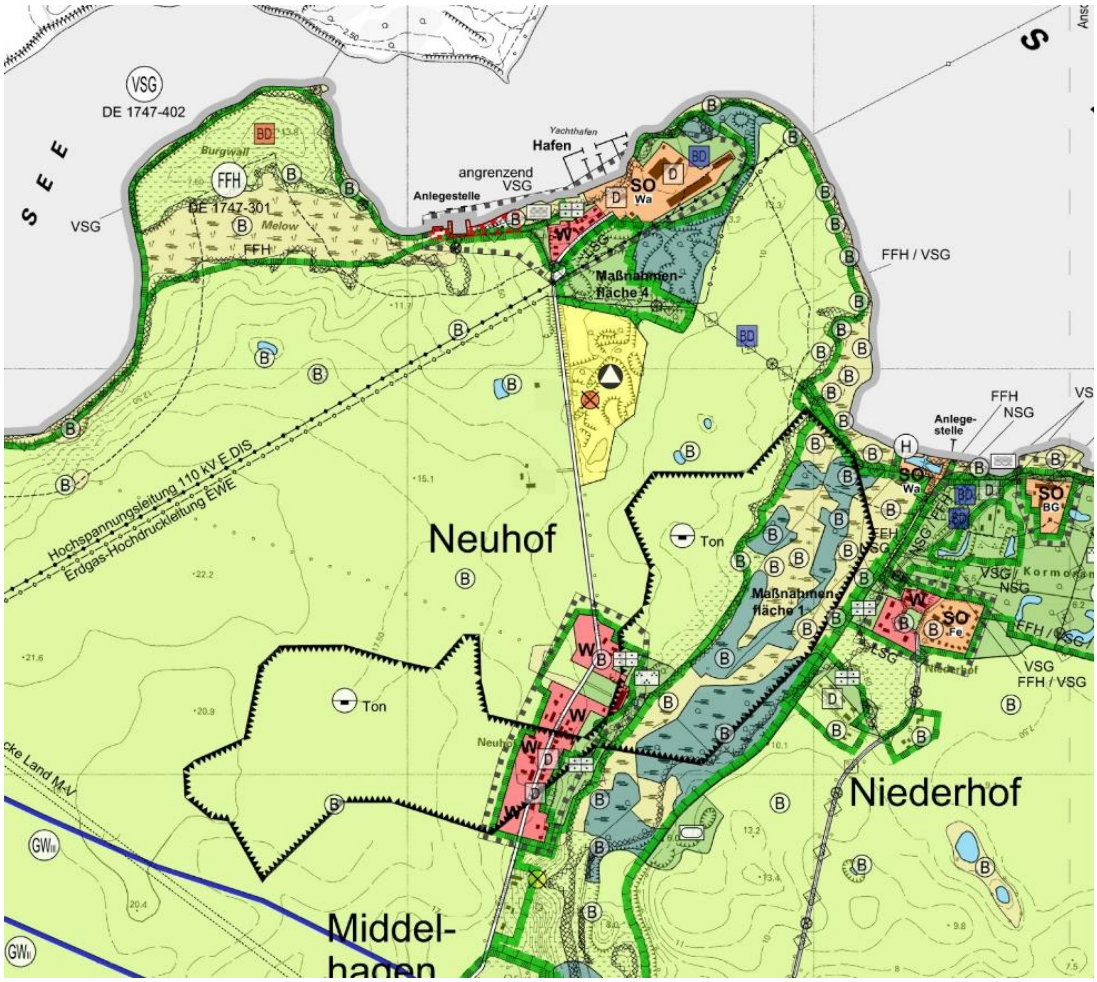

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen

2.3.3 In den textlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen wird für die Ortslage Neuhof wie folgt ausgeführt:

In ***Neuhof*** sind Wohnbauflächen als Bestandsflächen entlang der Straße nach Brandshagen und am Strelasund dargestellt. Die Gemeinde will die touristische Entwicklung des nördlich von Brandshagen gelegenen Ortsteils aktiv vorantreiben. Die am Strelasund gelegene Marina Neuhof ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport, Angeln, Bootsbau dargestellt. Westlich davon ist zur Sicherung der vorhandenen Freizeitnutzung im kleinen Rahmen eine weitere Fläche am Strelasund als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport, Angeln, Bootsbau dargestellt. Eine Entwicklung ist nur auf den Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenküste“ möglich. Nachfrageorientiert sind die Flächen W6 und W7 im Bereich des ehemaligen Gutsdorfs ausgewiesen worden. Damit soll eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung ermöglicht werden.

2.3.4 Im Westen hat das Plangebiet Abschluss an den Geltungsbereich der Satzung des VE-Planes Nr. 3 "Marina Neuhof" der Gemeinde Brandshagen (heute Gemeinde Sundhagen) und überlappt den Geltungsbereich teilweise. Im Überlappungsbereich verdrängen die neuen Festsetzungen die bisherigen Festsetzungen aus den VE-Plan. Mit diesem VE-Plan wurde insbesondere die Nutzung von Bestandsgebäuden festgeschrieben. Lediglich in einem geringen Umfang wurden Entwicklungspotentiale geschaffen (Baufenster B für Sanitärgebäude mit Sauna wurde realisiert). Dem für die Errichtung einer Winterlagerhalle vorgesehenen Bereich des Baufensters F wurde die Genehmigung versagt. Dieser Bereich wird mit dem B-Plan teilweise

überplant, um diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen. Eine vollständige Überplanung wurde nicht angestrebt, weil sich der verbleibende südliche Teil bereits innerhalb von Waldflächen befindet. Außerdem wird auch südwestlich der denkmalgeschützten Bebauung der VE-Plan überlappt, weil die alten Grenzen ungenau waren und mit der neuen Festsetzung klare Verhältnisse geschaffen werden.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Grundlagen

3.1.1 Plangrundlage bildet der Bestandsplan als Lage- und Höhenplan erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 08.10.2015.

3.1.2 Grundlage der Planung bildet ebenfalls das über die ehemalige Gemeinde Brandshagen (jetzt Gemeinde Sundhagen) im Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen einer Planungsanzeige vom 29.04.2004 eingereichte Konzept der Marina Neuhof GmbH zur Weiterentwicklung der Marina Neuhof.

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens verfügte das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V (jetzt Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V) als oberste Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 11.05.2005 die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß §15 Landesplanungsgesetz M-V. Verfahrensträger war das AfRL Vorpommern.

Mit landesplanerischer Beurteilung vom 02.03.2015 konnte das Raumordnungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Landesplanerischen Beurteilung (siehe hierzu Punkt. 2.4.1 der Begründung) sind für die Weiterführung der kommunalen Planung maßgeblich.

3.1.3 Die kommunale Planung der Gemeinde Sundhagen erfolgt unter Bindung eines Vorhabenträgers auf Grundlage des §11 BauGB. Durch städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Gemeinde Sundhagen weder durch die Planung noch durch die Umsetzung der Planung Kosten entstehen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 7,84 ha. Das Plangebiet befindet sich 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.

3.3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Planung des B-Planes Nr. 18 strebt die Gemeinde gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Marina“ an. Dieses Sonstige Sondergebiet „Marina“ soll dem maritimen Gewerbe und der maritimen Dienstleistung mit Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung einerseits sowie dem Ferienwohnen andererseits dienen. Die Bestrebungen im Vorentwurf auch das Dauerwohnen zu ermöglichen wird nicht mehr verfolgt.

Allen Sonstigen Sondergebieten nach §11 BauNVO ist gemein, dass der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an die besonderen städtebaulichen Anforderungen des jeweiligen Plangebietes angepasst werden müssen.
Mit dem Nutzungskatalog für das Gebiet der "Marina Neuhof" sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Standortes definiert werden. Dazu sollen orientiert am Vorhaben, welches Grundlage des Raumordnungsverfahrens "Marina Neuhof" war, im Einzelnen festgesetzt werden:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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.

1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Marina“ SO 1 allgemein zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel bzw. Pension mit Unterbringung der Gäste in Ferienzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäuser);
2. Ferienwohnungen und Ferienhäuser;
3. Stellplätze für Caravan und Wohnwagen;
4. Gastronomiebetriebe;
5. Anlagen für die Eigenverwaltung der Marina;
6. mit der Hafennutzung verbundene, die Freizeitnutzung nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe;
7. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Nettoverkaufsfläche von insgesamt 800 qm;
8. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Hafennutzung in Verbindung mit Fremdenverkehr zuzuordnen ist;
9. Stellplätze, Garagen und Hallen für Boote, die der vorhandenen Infrastruktur des unmittelbar benachbarten Hafens „Neuhof“ zugeordnet sind;
10. Stellplätze und Garagen für KFZ, die den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf abdecken;
11. untergeordnete Nebenanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.

1.3 Ausnahmsweise können im SO 1 zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
2. Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

1.4 Im SO 2 sind Abstell- und Lagerräume im unterirdischen Bunker zulässig.

1.5 Die Gesamtbettenkapazität in den unter 1.2 Nr. 1 und 2 genannten Gebäuden wird auf maximal 225 Betten festgesetzt.

Dabei wird erkennbar, dass der Focus klar auf die Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt peripherer Nutzungen ausgelegt ist. Somit werden jetzt die Grundlagen für mit der Hafennutzung verbundene Handwerks- und Gewerbebetriebe (z.B. kleinere Werft mit Unterstellmöglichkeiten für Boote außerhalb der Saison, Segelmacher und Motorenschlosser), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für gastronomische Einrichtungen oder auch kleine Verkaufseinrichtungen geschaffen. Das Ziel, im Plangebiet neben dem Ferienwohnen auch das Dauerwohnen zugelassen werden soll (siehe Vorentwurf), wird nicht mehr verfolgt.

Die Gesamtbettenkapazität leitet sich aus dem Ergebnis des ROV ab. Zitat: „… Die Erweiterung der Marina Neuhof ist mit einer Beherbergungskapazität von max. 250 Betten zu errichten. Davon entfallen etwa 200 Betten auf Um- und Ausbauten im Rahmen des Bestandes und etwa 50 Betten auf den Neubau von 8 eingeschossigen Ferienhäusern und 6 Hausbooten. Die Nutzung der Beherbergungseinrichtungen ist für einen ständig wechselnden Personenkreis sicherzustellen. …“ Da die 6 Hausboote nicht Bestandteil dieser Planung sein können, wird die Gesamtbettenkapazität auf 225 Betten festgesetzt. Damit ist die Festsetzung von 25 Betten in 6 Hausbooten in einem anderen Verfahren weiterhin möglich. Der Neubau von 8 eingeschossigen Ferienwohnung außerhalb des Sondergebietes (wie im ROV auf heutigen Waldflächen geplant) wird als nicht realisierbar eingeschätzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche definiert. Entsprechend der Festsetzung des B-Planes soll es zulässig sein, dass 80 % der festgesetzten Sondergebietsfläche einer Bebauung zugeführt werden können. Konkret bedeutet dies, dass von der im Plan festgesetzten, 30.850 m² großen Sondergebietsfläche 24.680 m² bebaut werden können. Berücksichtigt man jedoch, dass die mit Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche lediglich eine Gesamtgröße von 24.109 m² aufweist, wird erkennbar, dass ein vollständiges Ausschöpfen des Bebauungspotentials im Sonstigen Sondergebietes nur gelingt, wenn auch Flächen außerhalb der Baugrenzen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) einer Bebauung zugeführt werden. So können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO).

Zur qualifizierten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es neben der Definition der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen auch der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Durch die Gemeinde Sundhagen wird aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Wasserflächen des Strelasund und der damit verbundenen Weitwirkung des Vorhabens die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gesehen. Im SO 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.
Bei Geländehöhen, die im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche zwischen 3,70 m über NHN im Westen und 6,70 m über NHN im Osten liegen, ergibt sich, dass neu zu errichtende Gebäude nicht mehr als 9,0 m bis 10,0 m Gesamthöhe aufweisen werden. Die Bestandshallen haben eine Höhe (Firsthöhe) von 12,60 m bzw. 12,50 m über NHN. Die ehemalige Ziegelei eine Firsthöhe von 17,50 m über NHN. Damit stellen die Festsetzungen des B-Planes sicher, dass die neu zu errichtenden Gebäude den vorhandenen Bestand nicht überragen.

3.3.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auch zur Bauweise, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen macht der Bebauungsplan Aussagen. Hinsichtlich der Bauweise bedarf es der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, da anders als bei der offenen Bauweise auch Einzelgebäude mit einer Größe von mehr als 50 m zulässig sein sollen. Dies ist der bereits vorhandenen Baustruktur geschuldet. Gebäudelängen bis 180 m Länge werden zugelassen. Hinsichtlich der Abgrenzung der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist festzustellen, dass diese Abgrenzungslinie überwiegend mit einem seitlichen Abstand von 20 m zum Wald festgesetzt worden ist. Im Westen wird die Baugrenze mit 9,0 m bzw. 3,0 m zur B-Plan-Grenze gewählt. Im Süden beträgt der Abstand 13,0 m zur 110-kV-Freileitung (23,0 m zur Trassenachse).

3.3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Diesem Status unterliegen die Sondergebietsflächen, die sich im 30 m Schutzbereich der Waldflächen befinden. Dieser Mindestabstand dient der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand. Den rechtlichen Rahmen hierfür bildet §20 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V. Mit der Forstbehörde konnte hier festgelegt werden, dass der Mindestabstand auf 20 m reduziert werden kann (siehe 3.3.7). Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung der überbaubaren bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Mit dem B-Plan soll jedoch auch bestimmt werden, dass die nach §2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO) M-V im Waldabstand zulassungsfähigen baulichen Anlagen im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig sind. Dies widerspricht nicht der Definition nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diesbezüglich führt die BauNVO in §23 Abs. 5 wie folgt aus:
"Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können."

Im Rahmen der Anhörung ist seitens der Anlagenbetreiberin in ihrer Stellungnahmen vom 06.08.2018 darauf hingewiesen worden, dass sich eine 110-kV-Freileitung im Plangebiet befindet. Für den Trassenverlauf der Leitung bestehen Schutzbereiche. Dieser Schutzbereich beträgt 46 m (beidseitig der Trassenachse 23 m). Gebäude dürfen nur außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung errichtet werden. Hinsichtlich einer Freiflächennutzung der im Schutzbereich gelegenen Flächen bedarf es der weiteren Abstimmung mit der Anlagenbetreiberin.

3.3.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung ist keine Ausweisung von Verkehrsflächen oder sonstigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verbunden. Für die innere Erschließung (Sicherung Zugänglichkeit, Rettungswege) sollen im Sonstigen Sondergebiet gelegene, bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Insgesamt erfolgt die äußere verkehrliche Erschließung in Bezug auf den landseitigen Verkehr über eine Gemeindestraße, die von Brandshagen aus, durch den Ort Neuhof führt und am Marinagelände endet.

3.3.6 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl ein Bodendenkmal als auch ein Baudenkmal (Ziegelei - Ringofen und Gebäude, Am Strelasund 1, Listennummer 657). Ausführungen werden im Umweltbericht zum Schutzgut Kulturgüter gemacht. Die Denkmäler werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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 Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §7 DSchG M-V.

3.3.7 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr werden mit dem B-Plan Nr. 18 Flächen überplant, die durch die NVA bis zu Beginn der 90er Jahre noch genutzt

worden sind und auch heute noch einen großen Bestand an baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebengebäude, versiegelte Freiflächen) aufweisen.

Im großen Umfang werden jedoch Flächen für den Wald festgesetzt. Dabei handelt es sich um Waldflächen, deren Bestand mit der Planung gesichert werden soll. Bei einem Vergleich der Darstellung der Waldfläche in Abbildung 5 mit der Waldkante im B-Plan ist festzustellen, dass sich die durch örtliche Vermessung und Begehung mit der Forstbehörde aufgenommene Waldfläche größer als die forstlich eingerichtete Fläche darstellt. Das führt dazu, dass heutig Bestandsgebäude im 30 m Schutzbereich des Waldes gelegen sind.

Mit dem Verfahren der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 soll eine leerstehende Bestandsimmobilie einer hochwertigen touristischen Nutzung im Rahmen der Weiterentwicklung der Marina Neuhof zugeführt werden. Standortalternativen bestehen nicht, da angrenzende unbebaute Flächen dem Naturschutzrecht (LSG "Boddenküste am Strelasund") unterliegen und einer Überbauung nicht zugeführt werden können.

Da das Plangebiet vormalig militärisch genutzt war, stark versiegelt ist und einen städtebaulichen Missstand darstellt, ist es geplant, dieses Gebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit der geplanten Umnutzung des Standortes werden bebaute und versiegelte Grundflächen überplant und es wird dem Grundsatz des sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass für diese Nutzung keine empfindlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Abb. 5: Luftbild mit Themenkarte Forstgrundkarte; die im Plangebiet gelegene, als Wald eingerichtete Fläche wurde farbig dargestellt (Quelle: GAIA MV)

Würde bei der nunmehr neu geplanten städtebaulichen Entwicklung der Mindestwaldabstand sowohl an der nördlichen Seite in der Umgebung der ehemaligen Ziegelei bzw. im Südosten des Plangebietes eingehalten werden, stünde die für die Erweiterungsbauten der Lagerhallen benötigten großräumigen Flächen nicht mehr zur Verfügung. Die verbleibende Fläche würde eine Nutzung des Geländes unter Würdigung der wirtschaftlichen Aspekte nicht mehr möglich machen.
Mit dem Forstamt Poggendorf erfolgte eine Abstimmung am 13.05.2019 in der Örtlichkeit. Es wurde festgestellt, dass eine Höhe der Bäume von 30 m nicht zu erwarten ist und der Mindestwaldabstand auf 20 m festgelegt werden kann. Das erzielte Abstimmungsergebnis wurde in den Entwurf eingearbeitet. Damit sind die Mindestforderungen des Forstamtes Poggendorf für die Berücksichtigung der forstrechtlichen Belange umgesetzt worden. Die forstrechtlich relevanten Belange sind in der Textlichen Festsetzung (Teil B) zum B-Plan aufgenommen und klar definiert. Eine Beteiligung der Forstbehörde im Verfahren ist erfolgt. Zur Umsetzung der Planung ist keine Waldumwandlung erforderlich.

Die Waldabstandslinien (20 m) sind in der Planzeichnung sichtbar und vermasst. Die Waldflächen sind größer als 2.000 m² und breiter als 25 m und haben somit Waldeigenschaften.
Mit dem geplanten Waldabstand kann sichergestellt werden, dass die Errichtung der baulichen Anlagen, die dem vorübergehenden bzw. dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, grundsätzlich außerhalb des Mindestwaldabstandes von 20 m erfolgt.

3.3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Übergangsbereich zwischen den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes einerseits und den Waldbestandsflächen andererseits werden Grünflächen als Pufferflächen festgesetzt. Auf diesen Grünflächen werden ökologische aufwertende Maßnahmen realisiert. Genaue Regelungen dazu werden im Umweltbericht aufgeführt. Derzeit handelt es sich lediglich um private Grünflächen ohne Zweckbestimmung.

4. Städtebauliche Konfliktbewältigung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben der Weiterentwicklung der "Marina Neuhof" war durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen einer Landesplanerischen Beurteilung festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung von diversen Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Damit bleibt festzustellen, dass dem Anpassungsgebot (§1 Abs. 4 BauGB) an die Ziele der Raumordnung entsprochen worden ist.

4.1.2 Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 09.11.2020 endet mit der Feststellung, dass der B-Plan Nr.

18 mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt, wenn die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung vom 02.03.2015 durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt werden.

4.2 Städtebauliche Ziele

Ziel der Gemeinde ist es, die Ergebnisse des ROV landseitig im B-Plan umzusetzen. Mit dem Vorhaben der weiteren Entwicklung der "Marina Neuhof" werden diese Städtebaulichen Ziele der Gemeinde vollständig umgesetzt. Das Vorhaben ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und findet die Unterstützung der Gemeinde.

4.3 Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange

4.3.1 Altlasten

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen wird ein Abfallkataster erstellt.

4.3.2 Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

4.3.3 Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBbergG)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb von Flächen mit Bergbauberechtigung. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.
Belage nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) werden nicht berührt.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst geht durch die vorhandenen Betriebe bereits jetzt eine gewisse Lärmbelastung aus.
Innerhalb des Plangebietes werden die emittierenden Nutzungen weiter betrieben und es entstehen weitere Nutzungen. Zur Art der Emissionen ist noch nichts bekannt. Von dem künftigen Sondergebiet können schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung einwirken.
Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Sondergebietes befinden sich keine Wohngebäude. Die nächste Wohnbebauung (Am Strelasund 2a, Flurstück

5/21 der Flur 1 der Gemarkung Neuhof) ist ca. 140 m vom Rand des Planungsgebietes entfernt.
Zwischen dem nächsten Wohngebäude und dem geplanten Sondergebiet liegt das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 mit seiner vorhandenen umfangreichen gewerblichen Nutzung.
Die wasserseitige Hafenerweiterung ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.
Im Sondergebiet sind die im Festsetzungskatalog genannten Nutzungen nebeneinander zulässig.

5. Erschließung

5.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet mit seiner vorhandenen gewerblichen Nutzung hat eine eigene Kläranlage mit Direkteinleitung in den Strelasund.

5.2 Regenentwässerung

Ein öffentliches Regenentwässerungssystem ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Freiflächen sind nicht an ein öffentliche Regenentwässerungssystem angeschlossen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Voraussetzung ist ein Antrag auf Freistellung von der Beseitigungspflicht und eine wassertechnische Berechnung.

5.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Sondergebiet mit seiner heutigen gewerblichen Nutzung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist aber durch die Überbauung der alten Leitung gefährdet.
Absprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

5.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße „Am Strelasund“. Feuerwehraufstellflächen (5 x 11 m) nach §5 Abs. 2 LBauO M-V wurden im Zusammenhang mit den befestigenden Verkehrsflächen hergestellt.
Über die Trinkwasserleitung kann keine Löschwasserversorgung sichergestellt werden.
Die Gewährleistung der Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden wird erreicht durch Entnahme aus dem angrenzenden Strelasund. Eine max. Wegstrecke von 300 m von der Entnahmestelle wird eingehalten.

5.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird von der Telekom telekommunikationstechnisch versorgt. Die vorhandenen Gebäude sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

5.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

5.7 Gasversorgung

Auf dem Grundstück befinden sich Gasversorgungsleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Gasleitungen zu schützen. Die Gasversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der EWE NETZ GmbH sichergestellt.

5.8 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiachsige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar vom Grundstück abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

6. Stellungnahmen von Behörden / Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in die Begründung gefunden haben

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des §4 Abs. 1 BauGB erhalten diese die Möglichkeit, sich in die kommunale Planung mit ihren Hinweisen, Anregungen und Bedenken einzubringen.

Bei Relevanz werden die Hinweise, Anregungen und Bedenken Eingang in das Planwerk bzw. in die Begründung zum Planwerk bekommen.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf sind mit dem Entwurf die Dauerwohnungen aus den Festsetzungskatalog entfallen. Nach einer Beratung mit dem zuständigen Forstamt wurde der Waldabstand geändert und die Waldumwandlung ist entfallen.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Entwurf wurde mit der Endfassung das SO 3 gestrichen. Die Bettenkapazität wurde wieder in die Festsetzungen aufgenommen.

7. Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Weiterentwicklung der "Marina Neuhof" geschaffen werden.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtplangebiet davon	**78.403 m²**		
Sondergebiet Marina	Gesamt 30.850 m²	davon im Baufeld (22.847 + 1.088) 23.935 m²	davon außerhalb des Baufeldes 6.915 m²
		davon bebaubar GRZ 0,8 24.680 m²	davon nicht bebaubar 20 % 6.170 m²
		davon bereits versiegelt 16.305 m²	davon unversiegelt 14.545 m²
Wald	Gesamt 35.930 m²	davon Bestandsfläche 30.652 m²	davon Aufforstung 1.705 + 3.573 m²
Grünfläche	Gesamt 11.623 m²	davon Entwicklung 9.597 m²	davon Erhaltung 2.026 m²

Trotz der Größe des Plangebietes von ca. 7,84 ha ist festzustellen, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung auf weniger als die Hälfte der Fläche beschränken wird.

Aufgrund der Vornutzung ist festzustellen, dass im Plangebiet bereits im großen Umfang Bebauungen / Befestigungen der Wege und Freiflächen vorhanden sind.

Im Rahmen einer Eingriffsbewertung wird im Umweltbericht festgestellt, in welchem Umfang die Festsetzungen des B-Planes den weiteren Zubau an Gebäuden / Nebengebäuden / Freiflächen ermöglichen.

Sundhagen 26.11.2020 ----------

Der Bürgermeister