

# **Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB**

**zur Satzung zum**

## **Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Marina Neuhof“ der Gemeinde Sundhagen**

Sundhagen, . . . .

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

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **0. Inhaltsverzeichnis**

0.	Inhaltsverzeichnis .....	1
1.	Planungsziel .....	2
2.	Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	3
3.	Umweltbelange .....	5
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6

## 1. Planungsziel

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Marina Neuhof" wurden 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 war 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.

Grundlage des aufgestellten B-Planes ist das am 02.03.2015 mit Landesplanerischer 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.

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

Für die Gemeinde Sundhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als SO entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB).

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorgesehene Nutzung war auf dem Gelände baurechtlich nicht zulässig. Ein Baurecht konnte hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

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.

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.

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

## **2. - Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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 dem 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.

### **Verfahrensverlauf:**

Der Aufstellungsbeschluss und der Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung wurden am 24.05.2018 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 06.07.2018 bis zum 23.07.2018 und im Internet unter [www.amt-miltzow.de](http://www.amt-miltzow.de) (Bekanntmachungen) am 06.07.2018.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlIG 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung im Amt Miltzow 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, Mo. und Mi. 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) 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, ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 06.07.2018 bis zum 23.07.2018 und im Internet unter [www.amt-miltzow.de](http://www.amt-miltzow.de) (Bekanntmachungen) am 06.07.2018 erfolgt.

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.

Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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 13.07.2020 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, Mo. und Mi. 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. §4a Abs. 4 BauGB öffentlich im Amt Miltzow ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang vom 15.06.2020 bis zum 30.06.2020 in den Bekanntmachungskästen und im Internet unter [www.amt-miltzow.de](http://www.amt-miltzow.de) (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/> am 11.06.2020 bekannt gemacht worden.

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, Mo. und Mi. 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. §4a Abs. 4 BauGB öffentlich im Amt Miltzow erneut ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang vom 28.09.2020 bis zum 13.10.2020 in den Bekanntmachungskästen und im Internet unter [www.amt-miltzow.de](http://www.amt-miltzow.de) (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/> am 24.09.2020 erneut bekannt gemacht worden.

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.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 26.11.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2020 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . . . mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2020 gebilligt.

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

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . . .2021 bis zum . . . . .2021 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und am . . . . .2021 im Internet unter [www.amt-miltzow.de](http://www.amt-miltzow.de) (Verwaltung - Bekanntmachungen - Sundhagen) tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . . . . .2021 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

### **3. Umweltbelange**

Der B-Plan ist mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung vereinbar.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen war, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Eingriffe wurden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren. Die Versiegelung von Flächen ist im SO1 und SO2 auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränkt. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün- und Anpflanzungsflächen eine Aufwertung.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf

jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich war.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung auf der Grundstücksfläche.

Im Umweltbericht mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt. In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen (Kompensationsbedarf) sowie der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird. Somit wird eine vollständige Kompensation erreicht.

#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Grundsatz einer städtebaulichen Planung ist die Nutzung integrierter und vorbelasteter Standorte. Die Gemeinde Sundhagen hat im Rahmen der Planungsentscheidung, wo die Ansiedlung des Sondergebietes in ihrem Gemeindegebiet erfolgen soll verschiedene planerische und funktionale Abwägungen vorgenommen. Im weiteren Gemeindegebiet konnte kein Standort gefunden werden, der aufgrund seiner Lage, seiner Größe und der städtebaulichen Vorbelastung geeigneter erscheint.

Die Gemeinde hat sich bereits im Verfahren zum F-Plan (Abgeschlossen im Juni 2015) mit dem Standort auseinandergesetzt.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt.

Sundhagen, 07.01.2021



Der Bürgermeister