

**GEMEINDE SAUZIN**  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# **B E G R Ü N D U N G**

ZUR  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
für das  
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“  
im Ortsteil Ziemitz



**SATZUNGSFASSUNG VON 07-2024**

# Inhaltsverzeichnis

	Seiten
<b><u>TEIL 1</u>      <u>BEGRÜNDUNG</u></b> gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	
<b><u>1.0</u>    <u>EINLEITUNG</u></b>	3 - 12
1.1    Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2    Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	4 - 6
1.3    Abgrenzung des Planänderungsgebietes	7 - 9
1.4    Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	9 - 11
1.5    Rechtsgrundlagen	11 - 12
<b><u>2.0</u>    <u>STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	13 - 20
<b><u>3.0</u>    <u>EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZ</u></b>	20 - 23
<b><u>4.0</u>    <u>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND</u></b> <b><u>SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	24 - 28
<b><u>TEIL 2</u>      <u>UMWELTBERICHT</u></b> gemäß § 2a Nr. 2 BauGB	1 - 35

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung**

Zu DDR- Zeiten entwickelten sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße 14 Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“.

Diese wurden zunächst überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt.

In den letzten Jahren hat sich die Nutzung jedoch immer mehr von einem Naherholungsgebiet in Richtung Ferienhausgebiet gewandelt.

Da die Mehrheit der Gebäude bereits seit Jahrzehnten besteht, war die Bausubstanz veraltet und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Erholungsnutzung. Die Grundflächen des Altbestandes variieren zwischen 30 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>. Für eine niveauvolle Erholung fehlten u. a. Schlafräume und zeitgemäße Sanitäranlagen.

Daher hat die Mehrheit der Grundstückseigentümer im Jahr 2009 den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 wurde im Zeitraum von 2009 bis 2013 durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist seit 18.09.2013 rechtskräftig.

Es erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Mit dieser Überplanung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen und den Eigentümern die Möglichkeit der Vermietung an Verwandte, Freunde und Urlaubsuchende eingeräumt.

Mit Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 haben, mit Ausnahme von 5 Eigentümern, alle Betroffenen einer Beteiligung an den Planungskosten zugestimmt.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer wurden deshalb die Flurstücke, die keine Überplanung erfahren sollen, nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen.

Die 5 Eigentümer haben im Jahr 2021 den Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet beantragt.

Da die fünf Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten ausgewiesen sind, erfordert die Umwidmung in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO zunächst der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 26.04.2022 der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz zugestimmt.

Im Vorfeld haben die Grundstückseigentümer eine Kostentragungsvereinbarung mit der Gemeinde unterzeichnet.

Der Antrag der 5 Grundstückseigentümer wurde befürwortet, da die Umsetzung der Planänderung zur Verfestigung eines vorhandenen Erholungsgebietes beiträgt, dessen Ausweisung mit den Zielen zur weiteren Ausgestaltung der Gemeinde als Tourismusedwicklungsraum übereinstimmt.

Das Gebiet ist wegen der naturräumlichen Lage besonders attraktiv und daher für eine naturverbundene Ferienutzung besonders geeignet.

Es grenzt unmittelbar an die vorhandene dörfliche Bebauung an und stellt einen seit Jahrzehnten in das Ortsgefüge integrierten Standort dar.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für die 1. Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen und gewährleistet damit die Umsetzung eines homogenen Bebauungskonzeptes. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

## 1.2 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Planänderungen und der zu beachtenden Betroffenheiten der Umweltbelange nicht anwendbar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

#### **TEIL 1**

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanänderung (§ 2a 1. BauGB)

## **TEIL 2**

### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

In der Umweltprüfung wurden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 zulässigen Nutzungskonzept dargestellt.

Die Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde in die Umweltprüfung integriert.

#### **- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Umwidmung der bisherigen Grünflächen in ein Sondergebiet und die damit einhergehende Zulässigkeit von zusätzlichen Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

### **Verzicht auf erneute FFH- Vorprüfung**

Das Plangebiet grenzt an das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH-Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde daher eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile (Zielarten und Lebensräume der Schutzgebietskulissen) hervorzurufen. Die zuständige Naturschutzbehörde folgte der Aussage der Fachgutachter.

Da es sich um eine kleinteilige sowie kleinflächige Bestandsüberplanung handelt und eine summierende Wirkung auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten ist, wurde in der Checkliste zur Umweltprüfung der Verzicht auf eine erneute Durchführung einer FFH- Vorprüfung zur Diskussion gestellt.

Der Verzicht wurde durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 09.03.2023/14.03.2023 bestätigt.

### **150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 liegt vollständig im 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V. Zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde durch die zuständige Umweltbehörde mit Bescheid vom 02.02.2011 eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen erteilt.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung wurde im Zuge der Behördenbeteiligung eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen beantragt. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen wurde durch die zuständige Umweltbehörde mit Bescheid vom 26.06.2024 erteilt.

### Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Sauzin hat in der öffentlichen Sitzung am **26.04.2022** die **Aufstellung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz beschlossen und im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Planungsanzeige der Gemeinde Sauzin ist durch das Amt am Peenestrom erfolgt und mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom **18.07.2022** an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern weitergeleitet worden.
- Der **Vorentwurf** mit Stand von **11-2022**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung wurde von der Gemeindevertretung Sauzin am 24.01.2023 befürwortet und zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Offenlage der Vorentwurfsunterlagen von 11-2022 erfolgte im Zeitraum vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023.  
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der **Entwurf** von **11-2023**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltprüfung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde von der Gemeindevertretung Sauzin am 20.002.2024 befürwortet und zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Offenlage erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsboten Am Peenestrom am 20.02.2024 im Zeitraum vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024.  
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus einem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin entwickelt wird.

### 1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

#### Lage im Raum

Die Gemeinde Sauzin liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt „Am Peenestrom“ mit Sitz in Wolgast.

Das Gemeindegebiet wird im Norden durch die Stadt Wolgast, im Osten durch die Gemeinde Krummin und die Krumminer Wiek und im Süden und Westen durch den Peenestrom begrenzt. Die mittlere Entfernung nach Wolgast beträgt ca. 3 km.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Sauzin und Ziemitz.

#### Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der PeenestraÙe. Es wird im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch Wohnbebauung (Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Wohngebiet nördlich der PeenestraÙe“), im Süden durch die PeenestraÙe und im Westen durch die FeldstraÙe und Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Grundstücke, die im Bebauungsplan Nr. 1 bisher als Grünflächen ausgewiesen sind:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	2
Flurstücke	49/8, 49/18, 49/24, 50/11, 50/13, 50/16, 50/17, 51/1, 51/3, 51/12, 51/14, 52/2, 52/3, 52/6, 52/10, 52/13 und 52/14

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1: 500 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergänzt.

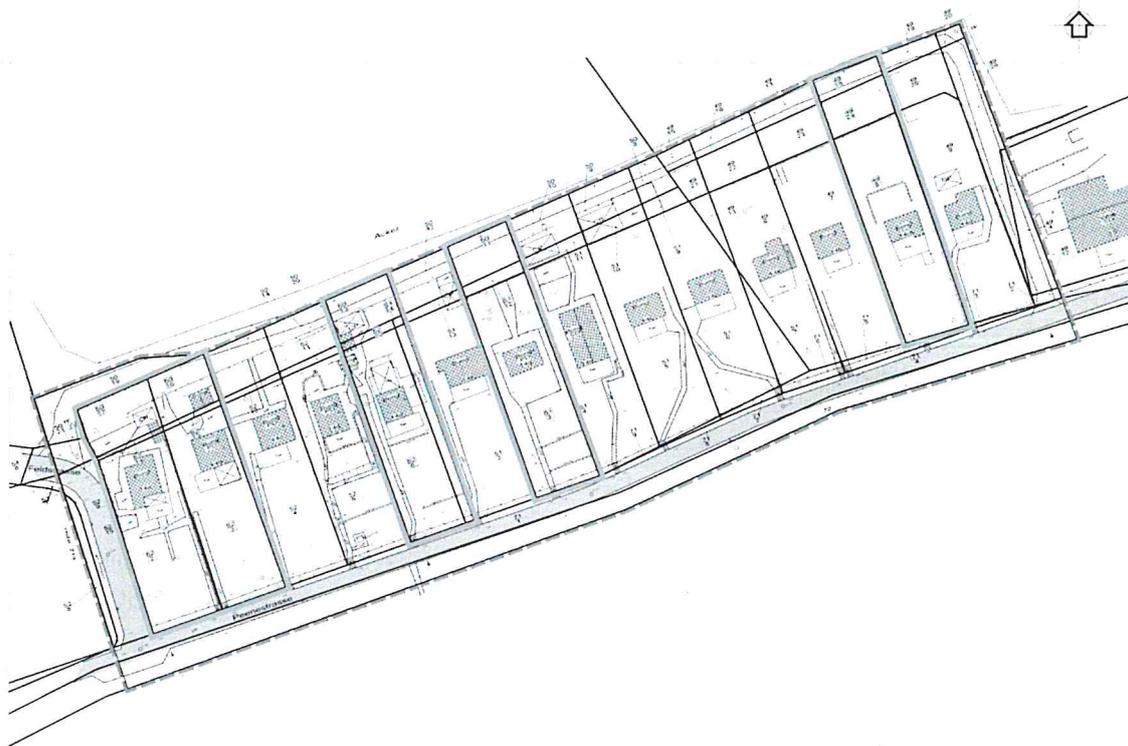
Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem **aktuellen Lage- und Höhenplan** des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 07-2022.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,3 ha.

Die Planänderung wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 07- 2022 verfasst.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 1. Planänderung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.



unmaßstäblicher Auszug aus dem aktuellen Lage- und Höhenplan von 07-2022 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 1. Änderung

#### Zustand der Plangebietsfläche

Das Planänderungsgebiet betrifft die Grundstücksflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die vorhandenen baulichen Anlagen ausgewiesen sind. Die Grundstücke sind jeweils mit einem Bungalow bebaut und weisen rückwärtig der Bungalows vereinzelt Schuppen und kleinere Baulichkeiten auf. Dadurch sind freie Sichtbeziehungen in Richtung des Peenestromes gegeben. Auch die nach Norden ansteigenden Höhen des Plangebietes lassen eine ungehinderte Sicht auf das Küstengewässer und den reizvollen Naturraum zu. Die Freianlagen sind liebevoll angelegt und gestaltet. Eine Strukturierung erfahren sie durch Stauden-Beete und Rabatte mit einer vielfältigen blühenden Artenauswahl. Hecken oder Zaunanlagen begrenzen die einzelnen Parzellen, wobei bei den lebenden Hecken vorwiegend nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume. Hier handelt es sich zumeist um Nadelbäume und Lebensbäume. Die Bäume werden dem Hausgarten zugesprochen und unterliegen damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die Versiegelungen bleiben im Plangebiet auf Terrassenflächen und Wegeverbindungen beschränkt, wobei hier zumeist Pflasterbeläge zur Anwendung kamen.

Die Peenestraße, die südlich an die Ferienhausparzellen anschließt, ist in einer Breite von ca. 3,00 m gepflastert. Die angrenzenden straßenbegleitenden Rasenflächen werden kontinuierlich gemäht und weisen dementsprechend ein begrenztes Arteninventar auf.

Im Planänderungsgebiet kann das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgeschlossen werden.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Sauzin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und nimmt gemäß des RREP VP keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.  
*„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“*  
(Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)
- Das Gemeindegebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.  
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.01.2023 zur Planungsanzeige wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen sind.  
*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“*  
(Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)  
*„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*  
(Pkt. 4.1 (6) RREP VP)

Bei der Auswahl des Planungsstandortes mit einem bereits jahrzehntelang vorgeprägten Erholungsgebiet wird den raumordnerischen Belangen Rechnung getragen.

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.  
Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde in Würdigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen, die als TEIL II der Begründung beigefügt wurde.

Das Planänderungsgebiet grenzt an das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass durch das Planvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Inanspruchnahme von Flächen wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 seitens der zuständigen Umweltbehörde auf eine erneute FFH-Vorprüfung verzichtet.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen beantragt. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen liegt mit Bescheid vom 26.06.2024 vor.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen

Gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 12.01.2023, 17.02.2023 und 24.05.2024 ist der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mit Stellungnahme vom 17.05.2024 erklärt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

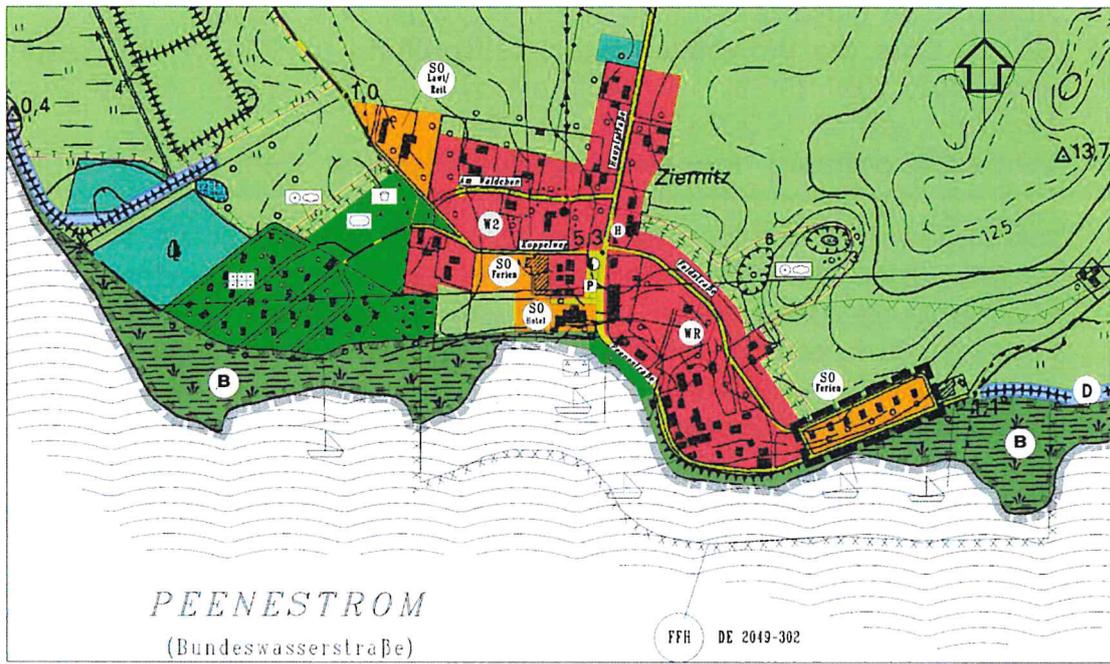
#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 2. und 3. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 war im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann laut § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Aus diesem Grund wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 20.03.2012 wirksam.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 1 eine Sondergebietsdarstellung vorgenommen, da dies die das Plangebiet dominierende Nutzung widerspiegelt.



unmaßstäblicher Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt und ist genehmigungsfrei.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

Mit der Umwidmung der Grünflächen in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet werden die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 1 auf die 1. Änderung angewendet.

### **Planrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 10 BauNVO)

Die bisher als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung Hausgärten gekennzeichneten Grundstücke werden im Rahmen der 1. Änderung in ein **Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet** gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO umgewidmet. (Planzeichen 1.4.1 der PlanZV)

Entsprechend dem Planungsziel wird der Gebietstyp Ferienhausgebiet im Text (Teil B) I. 1 wie folgt definiert:

(1)

*Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.*

(2)

*Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.*

(3)

*Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.*

#### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

##### **- Grundflächen/Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Nutzungsschablone ist die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgelegt.

Für die Ferienhäuser erfolgte eine zusätzliche Deckelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus.

Eine Untersetzung der Grundflächenzahl mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus gewährleistet, dass alle Grundstücke eine Gleichbehandlung erhalten und nicht durch eine erhebliche Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude einer möglicherweise rechtswidrigen Nutzung zum Dauerwohnen Vorschub geleistet wird.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubaren Grundfläche (GR) sowie den gewünschten Beschränkungen bei der Anlage von Nebengebäuden wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen.

- **Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde die Geschossigkeit i. V. m. Regelungen zur Höheneinordnung wie folgt festgesetzt:

I	ein Vollgeschoss als Höchstmaß
TH über OK FF 3,50 m	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
GH/FH über OK FF 7,50 m	Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Trauf- und Gebäude- bzw. Firsthöhen sind im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 1 entsprechende Definitionen aufgeführt.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die Trauf-, Gebäude- bzw. Firsthöhen wurde entsprechend der Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet im Verbund mit den anderen Festsetzungen z. B. zur zulässigen Grundfläche je Ferienhaus getroffen.

**Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird im Plangebiet differenziert die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

offene Bauweise für die Flurstücke 52/6, 51/3 und 49/8

Die Grundstücke sind jeweils an den seitlichen Grenzen durch Grundstücke begrenzt, die eine offene Bauweise vorgeben.

Daher sind für o. a. Grundstücke zu allen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen einzuhalten und es ist jeweils ein Einzelhaus in der offenen Bauweise zulässig.

offene oder abweichende Bauweise für die Flurstücke 52/2 und 52/3

Es kann auf den Grundstücken jeweils in offener Bauweise ein Einzelhaus gebaut werden oder die beiden Ferienhäuser werden jeweils auf der Grenze zwischen den Flurstücken 52/2 und 52/3 errichtet, d. h. als Doppelhaus in abweichender Bauweise.

Die Definition der abweichenden Bauweise ist im Text (Teil B) unter I. 3 erfolgt.

Unter setzt wurden die Regelungen zur Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern.

- **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 festgelegte Bauflucht zur Peenestraße und die maximale Bebauungstiefe von 15 m wird für die 1. Änderung übernommen. Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf Flurstücksgrenzen vorgenommen.

Gemäß Text (Teil B) I. Punkt 4 sollen Überschreitungen von Baugrenzen erlaubt werden, um bei der Projektplanung hinreichende Entfaltungsmöglichkeiten für die individuelle Grundstücksgestaltung aufzuzeigen.

Die Einschränkungen für die örtliche Einordnung von Carports und Nebengebäuden werden für notwendig erachtet, um die Vorderansicht der Ferienhäuser nicht zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung, dass die Ferienhäuser parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten sind, soll hier eine wesentliche städtebauliche Anforderung definiert werden.

- **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 1 wurde eine Alternativprüfung in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Im Ergebnis wurde für die geplante Bebauung eine Giebelständigkeit zur Peenestraße festgesetzt.

Diese Festsetzung wird für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen und mit einem Pfeil die einzuhaltende Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Die textlichen **Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO) gemäß I. Punkt 5 und 6 gelten unverändert für die 1. Änderung fort.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Bebauungsstruktur und kleinteiligen Grundstückszuschnitte wird je Ferienhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen. Für die 5 Grundstücke werden somit perspektivisch 5 Ferienhäuser = 5 Ferienwohnungen ausgewiesen.

Die Obergrenze von einer Ferienwohnung je Ferienhaus soll sicherstellen, dass sich das Entwicklungspotenzial am Bestand orientiert und eine landschaftsbezogene Bebauung für eine individuelle Erholung auf hohem Niveau gefördert wird.

Die textlichen Festsetzungen gemäß I. Punkt 9 für **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB **gelten für die 1. Änderung unverändert fort.**

Auch die textliche Festsetzung gemäß I. Punkt 10 Absatz 1 sowie I. Punkt 11 Absatz 1 für **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und für die **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung anzuwenden. Die Festsetzungen beinhalten die Begrünung von 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes insbesondere im Zuge der Bauausführung.

Die textlichen Festsetzungen gemäß I. Punkt 10 in den Absätzen 2 und 3 **entfallen**.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sehen die Festsetzungen die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den einzelnen Parzellen zur Kompensation des Eingriffs vor. Aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte im Planänderungsgebiet soll auf die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen verzichtet und der gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelte Eingriff extern ausgeglichen werden. Vorgesehen ist die Ablösung von Ökopunkten im Ökokonto „Naturwald Brünzow“. Es erfolgt ein Verweis auf die HINWEISE unter Pkt. 4 mit Darstellung der auf den einzelnen Grundstücken ermittelten Kompensationserfordernisse und Zuordnung der Kosten.

Die Berechnung des Kompensationserfordernisses auf den einzelnen Grundstücken ist dem Kapitel „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“ der Begründung zu entnehmen.

Mit dem Verzicht auf ein Anpflanzgebot für Bäume erübrigen sich auch Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der anzupflanzenden Bäume gemäß den textlichen Festsetzungen in I. Punkt 11 im Absatz 2.

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrsseitige Erschließung der Grundstücke ist rückwärtig von der Anbindung Feldstraße entlang der nördlichen und östlichen Grenze bis zur Anbindung an die Peenestraße gesichert.

Der Eigentümer der Flurstücke 49/8 und 49/18 hat das rückwärtige Überfahrtsrecht über Flurstück 49/18 lediglich für den östlichen Bereich bis zu Flurstück 49/15 erteilt.

Dies bedeutet, dass für die 5 im östlichen Plangebietsbereich gelegenen Grundstücke die Zu- und Abfahrt von der Peenestraße über den entlang der östlichen Grenze (Flurstücke 49/4, 49/12 und 49/26) und weiter nördlich der Parzellen über die Flurstücke 49/20, 49/19, 49/18, 49/17, 49/16 und 49/15 verlaufenden Weg gesichert ist.

Über die Feldstraße (öffentliche Flurstücke 52/9 und 50/3) wird die rückwärtige Erschließung der übrigen Grundstücke gesichert.

Der Eigentümer des unmittelbar an der Feldstraße gelegenen Grundstückes hat einer Überfahrt über sein Flurstück 50/17 nicht zugestimmt, so dass in nördlicher Richtung auf das Flurstück 50/19 ausgewichen werden musste. Das Flurstück 50/19 ist im Eigentum der betroffenen Anlieger des Ferienhausgebietes.

Die private Umfahrt des Plangebietes wird entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 in die 1. Änderung als Fläche mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen.

Die Bestände an **Ver- und Entsorgungsleitungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wurden in die 1. Änderung übernommen. Hierzu gehören Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telekomkabel.

In Bereichen, wo die Leitungen über private Grundstücke verlaufen, wurden die Trassen mit **Leitungsrecht (L1 und L2)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Umverlegungen sind nicht erforderlich, da die Trassierungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen.

### **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die im Bebauungsplan Nr. 1 verankerten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung fort.

Damit wird sichergestellt, dass sich die auf den 5 Grundstücken zulässige Bebauung in das für den Bebauungsplan Nr. 1 festgelegte gestalterische Konzept einfügt.

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung, für die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie für Satellitenanlagen erlassen.

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD) bis 45° zugelassen.

Für die Grundstücksgestaltung wurden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V Vorgaben für die Grundstückseinfriedungen und für die Anlage der Stellplätze für Abfallsammelbehälter definiert.

Eine Zuwiderhandlung gegen die Gestaltungsvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 84 Abs. 3 BauNVO mit Geldstrafen geahndet werden kann.

### **Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden ergänzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, in denen die artenschutzrechtlichen Belange Berücksichtigung finden.

Bei dem im Plangebiet vorgefundenen faunistischen Bestand handelt es sich nicht um störanfällige und an bestimmte Lebensraumstrukturen eng gebundene Arten, da von den Nutzungen bereits gewisse Belastungen und Störungen ausgehen. Nist- und Brutplätze **gebäudebesiedelnder Vogelarten** wurden nicht vorgefunden. Auch das Vorkommen von **Fledermausquartieren** kann aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage am Peenestrom ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen für die Fauna sind unter Berücksichtigung der sich derzeit darstellenden Situation und des Vorkommens nicht zu erwarten.

Der Peenestrom sowie die schilfbestandenen Saumbereiche sind als Nahrungs- und Ruhegebiete für **rastende Wat- und Wasservögel** von sehr hoher Bedeutung. Auch die Ackerflächen nördlich des Planänderungsgebietes sowie Grünlandflächen im nahen Umfeld haben eine besondere Bedeutung als Rastgebiete.

Da die Schilfbereiche entlang des Peenestromes bei Ziemitz sowie die landseitigen Grabensysteme geeignete Habitate des **Fischotters** darstellen, ist anzunehmen, dass diese Tierart bei ihren Wanderungen auch die Plangebietsflächen streifen kann. Das Planänderungsgebiet hat jedoch als Habitat der geschützten Tierart keine Bedeutung. Ein Vorkommen des **Bibers** ist nicht wahrscheinlich.

Geschützte Arten der Tiergruppen **Fische, Rundmäuler, Schnecken, Amphibien, Reptilien** finden in den Flächen des Planänderungsgebietes keine geeigneten Habitate. Im Peenestrom bei Ziemitz weisen die LINFOS-Daten des LUNG das Vorkommen der Schneckenart *Theodoxus fluviatilis littoralis* aus. Auswirkungen auf die Populationen der geschützten Schneckenart kann hinsichtlich der Spezifik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen und Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Tierarten sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Um Auswirkungen auf die geschützten Tierarten und Populationen zu begrenzen, wurden Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen.

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG durch das Planvorhaben nicht berührt.

### **Hinweise**

Die textlichen Hinweise zur Definition der Bezugspunkte für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie zu den Belangen der Bodendenkmalpflege sind im Geltungsbereich der 1. Änderung zu beachten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 17.05.2024 festgestellt, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes die bisher im Entwurf der Planung getroffenen Festsetzungen von Hochwasserschutzmaßnahmen als auch eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB entbehrlich sind, da die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen zumeist mehr als 1 m über dem aktuell vorgeschriebenen Bemessungshochwasser von 2,60 m über NHN liegen. In der Satzungsfassung wurde dies beachtet.

In den Text (Teil B) wird unter Hinweis der Punkt 5 folgende Verweise aufgenommen:

*Das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt für den Küstenbereich an der Krumminer Wiek 2,60 m NHN.*

*Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren) bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.*

*Die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen liegen zumeist mehr als 1 m über dem Bemessungshochwasser.*

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweis der Punkt 6 zusätzlich aufgenommen. Dieser enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Am Peenestrom.

Die **Auswirkungen** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden durchgängig als positiv bewertet.

Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum, wo Beherbergungskapazitäten behutsam entwickelt und vorrangig an schon vorhandenen Standorten gesichert und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden sollen.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die touristischen Planungsziele dahingehend definiert, dass eine ausgewogene Beherbergungsstruktur für den Bedarf an Naherholung, Kurzurlaub und Langzeiturlaub, landschaftsbezogenen sowie erlebnisbezogenen Urlaub entwickelt werden soll.

Es findet keine Erhöhung der Beherbergungskapazitäten statt, sondern eine qualitative Aufwertung eines vorhandenen Erholungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche.

Spürbare Auswirkungen auf das bebaute Umfeld, wie z. B. Verkehrszunahme, werden geringfügig ausfallen, da die Kapazitäten und die Nutzung im Wesentlichen fortbestehen.

Die **Erschließung** des Plangebietes ist vorhanden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 16.02.2023)

Gemäß den übergebenen Bestandsplänen befinden sich im Plangebiet und angrenzend Niederspannungsleitungen. Die Trassenverläufe wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 15.02.2023)

Gasversorgungsleitungen befinden sich in der Peenestraße und in der Feldstraße. Die Grundstücke verfügen jeweils über einen Hausanschluss.

Die Trassenverläufe innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

(Stellungnahmen vom 02.03.2023 und 06.05.2024)

*„Die Grundstücke der 5 Eigentümer sind bereits bebaut und an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bzw. nur geringfügige Mehrbelastungen für die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen zu erwarten.*

*Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt daher dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz zu.“*

Die Kosten für die Durchführung der Anpassung der plangebietsinternen trink- und abwasserseitigen Erschließung sind durch den Bauherrn zu tragen.

**Die Bauherren haben sich vor Erschließungsbeginn von den jeweiligen Versorgern in die konkrete Lage der Leitungen einweisen zu lassen.**

- **Löschwasserversorgung**

Gemäß Stellungnahme des Wehrführers vom 05.06.2024 ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Für die Löschwasserversorgung steht eine gekennzeichnete Löschwasserentnahmestelle mit Aufstellfläche für die Feuerwehr westlich des Plangebietes und südlich der Peenestraße gegenüber Flurstück 53/3 zur Verfügung.

Zusätzlich ist im Bereich der rückwärtigen Zufahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf Flurstück 49/26 ein Hydrant für das Nachbefüllen der Löschfahrzeuge vorhanden.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist für alle Grundstücke des B-Plangebietes über die Peenestraße sichergestellt.

### **3.0 EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZ**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung vorbereitet. Der Überbauungsgrad wird durch die Grundflächenzahl festgelegt und gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig ist. Unter Berücksichtigung der Planungen auf den einzelnen Parzellen wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, so dass der Überbauungsgrad auf den Grundstücksflächen 30% beträgt. Bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses sind unter Bezugnahme des vorhandenen Bestandes die zusätzlichen Versiegelungen und damit Totalverluste von Vegetationsbeständen zu berechnen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Da die geplante Umnutzung Betroffenheiten siedlungstypischer Vegetationen und Biotope auslöst, die nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind, kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung finden.

Die umfassende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist einem separaten Fachgutachten als Anlage zur Entwurfsfassung zu entnehmen.

### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindende Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zu ermitteln und ihnen ein Biotopwert zuzuordnen. Da lediglich Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist der in Anlage 3 der HzE zu den Biotoptypen aufgeführte **durchschnittliche Biotopwert** zu berücksichtigen. Da der Geltungsbereich der Planänderung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen wurde und hier siedlungstypische Vegetationsstrukturen mit Rasen, Staudenpflanzungen und Ziersträuchern vorkommen, erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Ziergarten (PGZ)** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V.

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) erfolgt eine Zuordnung zur Wertstufe 0, so dass aufgrund nicht Vorhandenseins von Versiegelungen im Biotopbestand ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** in die Berechnung des Eingriffs eingestellt wurde.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung erfolgt unter Bezugnahme der zusätzlich zulässigen Versiegelungen gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3. Hierzu wurde der Flächenanteil der auf den Grundstücken vorhandenen Versiegelungen den zulässigen Versiegelungen gegenübergestellt. Die über den bereits versiegelten Bestand hinausgehenden zulässigen Überbauungen stellen einen Eingriff und Verlust des Biotops Ziergarten dar.

Das Planänderungsgebiet schließt an die Peenestraße sowie an Wohnbebauungen an. Damit befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Abstand von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen. Als **Lagefaktor** geht ein Wert von 0,75 in die Berechnung des Kompensationsbedarfs ein.

Da die vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen von Böden auf den einzelnen Grundstücken unterschiedliche Flächengrößen aufweisen, wurde die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes differenziert für jedes Grundstück des Planänderungsgebietes ermittelt. Damit wird eine Zuordnung des Kompensationserfordernisses für jedes Grundstück des Planänderungsgebietes ermöglicht.

Die Bilanzierung des Eingriffs stellt sich für die einzelnen Grundstücke wie folgt dar:

Biototyp	Fläche des Biotops (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung</b>					
<b>Grundstück 14 a</b>					
PGZ	36,0	0	1,0	0,75	27,00
<b>Grundstück 14 b</b>					
PGZ	6,0	0	1,0	0,75	4,50
<b>Grundstück 14 e</b>					
PGZ	4,0	0	1,0	0,75	3,00
<b>Grundstück 14 g</b>					
PGZ	25,0	0	1,0	0,75	18,75
<b>Grundstück 14 m</b>					
PGZ	89,0	0	1,0	0,75	66,75
<b>Ges.</b>	<b>160,0</b>				<b>120,00</b>
<b>Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt</b>					<b>120,00</b>

Die zulässigen Bebauungen auf den Grundstücken des Planänderungsgebietes ergeben in der Gesamtheit ein Eingriffsflächenäquivalent von 120 EFÄ (Eingriffsflächenäquivalenten).

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die zulässigen Bebauungen ergebenden Eingriffe ermittelt.

In der Nutzungsschablone wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,3 festgelegt. Für die Ferienhäuser erfolgt eine zusätzliche Deckelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus. Die über den Bestand hinausgehenden zulässigen Versiegelungen wurden für jedes Grundstück des Planänderungsgebietes ermittelt.

Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs ein.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelungen bzw. Überbauung stellt sich für die einzelnen Grundstücke des Planänderungsgebietes wie folgt dar:

	vollversiegelte Fläche	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m <sup>2</sup> EFÄ)
Grundstück 14a	36,0	0,5	18,0
Grundstück 14b	6,0	0,5	3,0
Grundstück 14e	4,0	0,5	2,0
Grundstück 14g	25,0	0,5	12,5
Grundstück 14m	89,0	0,5	44,5
<b>Eingriffsflächenäquivalent gesamt</b>			<b>80,0</b>

Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **80,0 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich für die einzelnen Grundstücke des Planänderungsgebietes folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	EFÄ/m <sup>2</sup>
Grundstück 14 a	45,00
Grundstück 14 b	7,50
Grundstück 14 e	5,00
Grundstück 14 g	31,25
Grundstück 14 m	111,25
<b>multifunktionaler Kompensationsbedarf gesamt</b>	<b>200,00</b>

Die zulässigen Bebauungen und Versiegelungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfordern eine Kompensation in Höhe von **200 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten).

### **Kompensationsmaßnahmen**

Auf den Grundstücken des Planänderungsgebietes ist eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht realisierbar und auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Baumpflanzungen sind aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte nicht möglich, würden zudem die Sichtbeziehungen in Richtung des Peenestromes, die das Ferienhausgebiet auszeichnen, beeinträchtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, wird den Eigentümern der Grundstücke die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vorgeschlagen.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Vorgeschlagen wird die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028).

Das Kompensationserfordernis von **200 Eingriffsflächenäquivalenten** (EFÄ) ist durch die Grundstückseigentümer aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) abzulösen und die Kosten zu übernehmen.

Die Kosten der Kompensation werden auf die Grundstückseigentümer des Planänderungsgebietes in Höhe des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes umgelegt.

**Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs wurde durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vorgelegt.**

#### **4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

##### **Bundesbehörden**

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahmen vom 01.03.2023 und 16.05.2024)

„Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahmen vom 07.03.2023 und 06.05.2024)

Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**

(Stellungnahmen vom 01.03.2023 und 17.05.2024)

„Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 23. Mai 2007 in der jetzt gültigen Fassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.“

Die Bundeswasserstraße Peenestrom wurde auf der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich gekennzeichnet.

## Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

(Stellungnahme vom 22.02.2023)

Durch das Vorhaben werden keine durch das Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretende Belange berührt.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 16.02.2023)

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

*„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“*

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern – Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz) hat im Rahmen der Gesamtstimmungen vom 09.03.2023 und 17.05.2024 mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

Die Hinweise sind durch die Bauherren bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

- Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stimmungen vom 15.02.2023 und 24.04.2024)

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Forstamt Neu Pudagla**

(Stimmungen vom 20.02.2023 und 26.04.2024)

Durch das Vorhaben werden keine forstlichen Belange berührt.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde**  
(Stellungnahme vom 06.03.2023)

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern stehen agrarstrukturelle Belange der Planung nicht entgegen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Abteilung Immissionsschutz und Abfallrecht**  
(Stellungnahme vom 17.05.2024)

Aus Sicht der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretende Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts werden keine Hinweise und Bedenken zum Vorhaben vorgebracht.

### **Landkreis Vorpommern - Greifswald**

(Gesamtstimmungen vom 09.03.2023/14.03.2023 und 17.05.2024)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

„Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle (Abriss, Umbau, Neubau) sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschutt-recyclinganlage sind unzulässig.

Die **untere Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlasten und Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.“

Durch die Bauherren sind die Hinweise bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)"

Die Bauherren haben die Vorgaben zu beachten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde im Verfahren beteiligt. Die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planung eingestellt.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit den Stellungnahmen vom 02.03.2023 und 06.05.2024 erklärt, dass das Plangebiet bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen ist und dem Vorhaben zugestimmt wird.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anlage einer Erschließungsstraße und einer Wendeanlage ist nicht notwendig. Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind verkehrsseitig bereits angebunden durch einen Privatweg im Norden, die Peenestraße im Süden und die Feldstraße im Westen. Damit sind auch die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sichergestellt.

- Sachbereich Breitband

Die Planung berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_21 Cluster27\_001. Das Projektgebiet VG23\_21 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase.

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahmen vom 21.02.2023 und 07.05.2024)

Durch das Vorhaben werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ nicht berührt.

Eine Beeinträchtigung der Zufahrt über die Peenestraße zum Gewässersystem 46/3 und dem Schöpfwerk Ziemitz Ost durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Sauzin im Juli 2024

Der Bürgermeister

