

GEMEINDE SAUZIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„Mehrzweckhalle für maritime und
landwirtschaftliche Zwecke“
westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 15
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 9
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	9 - 12
1.4 Rechtsgrundlagen	13
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	14 - 15
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	16 - 36
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	16 - 29
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	16 - 18
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 19
2.1.2.1 Zulässige Grundflächen	18
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19
2.1.3 Bauweise	19 - 20
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	20 - 21
2.1.6 Nebenanlagen	21 - 22
2.1.7 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Unterhaltungstreifen für Graben 46/003)	22 - 23
2.1.8 Verkehrsflächen	23
2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	23 - 24
2.1.10 Grünflächen	24
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24 - 26
2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen	27 - 29

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	29 - 31
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	30
2.2.1.1 Fassaden	30
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	30
2.2.1.3 Werbeanlagen	30
2.2.2 Einfriedungen	31
2.2.3 Platz für bewegliche Abfallbehälter	31
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	31
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	32 - 33
2.4 Hinweise	33 - 36
2.4.1 Denkmalschutz	33 - 34
2.4.2 Immissions- und Bodenschutz	34 - 36
3.0 ERSCHLIESSUNG	37 - 42
3.1 Verkehr	37
3.2 Ver- und Entsorgung	38 - 42
4.0 FLÄCHENBILANZ	42 - 43
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	43 - 46
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	43 - 44
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	44
5.3 Kompensationsmaßnahmen	44 - 46
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	46 - 51

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 38

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Eine in der Gemeinde Sauzin ansässige Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet eine Mehrzweckhalle für maritime (Winterlager für Boote) und landwirtschaftliche Zwecke zu errichten und zu betreiben.

Die örtliche Einordnung der Halle soll parallel zu den auf Flurstück 105 vorhandenen landwirtschaftlichen Unterständen vorgenommen werden. Die Unterstände sollen durch eine Halle für landwirtschaftliche Zwecke ersetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der für den Ortsteil Ziernitz gültigen Innenbereichssatzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Investitionen wird daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 wird die Entwicklung eines Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ bestimmt.

Im Parallelverfahren ist in einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 2 an die gesamtgemeindlichen Ziele vorzunehmen. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Die Gemeinde Sauzin befürwortet und unterstützt aus folgenden Gründen den Antrag der einheimischen Vorhabenträgerin:

- Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Mit der Entwicklung des Gebietes wird der vorhandene Tourismusstandort in den Sparten maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande (Pferdepension und Reiterhof) gestärkt sowie für die betroffenen einheimischen Gewerbe die Voraussetzungen für eine langfristige und konkurrenzfähige Betreibung verbessert.
- Der Standort ist unter städtebaulichen Aspekten für die Entwicklung eines Sondergebietes für maritime und landwirtschaftliche Zwecke geeignet. Es handelt sich um einen landwirtschaftlich vorgeprägten Bereich, der unmittelbar an bestehende Landwirtschaftsbauten angrenzt.
- Der Standort ist aufgrund seiner naturräumlichen Lage als geeignet zu werten. An die westliche Grenze des Plangebietes schließt eine geschlossene Gehölzreihe aus Pappeln an, die höhenmäßig weit über den vorhandenen Gebäudebestand des Plangebietes hinausragt und damit eine naturnahe Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht.

Auch die Gehölzfläche aus Birken an der nördlichen Grenze des Plangebietes weist aufgrund der ungehinderten Entwicklung ein kompaktes Erscheinungsbild und größere Einzelbaumbestände auf. Die Gehölze bewirken eine natürliche Einbindung der vorhandenen und der geplanten Bebauungen in den Naturraum.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung.
Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich (Koppelweg), so dass die Anbindung des Plangebietes durch Erweiterung bestehender Anlagen gesichert werden kann.
- Es steht eine konkrete Vorhabenträgerin bereit, die auf eigene Kosten zeitnah die Planung, Umsetzung und Betreibung der Mehrzweckhalle übernimmt.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat daher am 19.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz gefasst. Ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung Sauzin am 19.07.2016 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin mit der künftigen Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ gefasst.

Im Vorfeld der Aufstellungsbeschlüsse hat die Gemeinde Sauzin mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Planvorhabens regelt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

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

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

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

Zur Gemeinde Sauzin gehören die Ortsteile Sauzin und Ziemitz.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Ziemitz. Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Äcker), im Westen durch eine Pappelreihe und einen Reitplatz, im Osten durch den Koppelweg und den Reiterhof sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Koppeln Reiterhof) begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	105 und 106
Flur	2
Flurstück	19 teilweise (Koppelweg)
Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.218 m ² .	

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 105 und 106 in der Flur 1 sind Privateigentum.

Eine Teilfläche des gemeindlichen Flurstückes 19 in der Flur 2 wurde einbezogen, um die Erschließung des Plangebietes über den Koppelweg darzustellen.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet wird vorrangig von reitspezifischen Nutzungen und Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte/Erzeugnisse sowie für Boote geprägt.

Der westliche Bereich des Plangebietes sowie ein sich anschließender Reitplatz außerhalb des Plangebietes werden von einem mit Betonplatten befestigten Weg von Osten aus erschlossen. Entlang des Weges befinden sich mehrere Pferdekoppeln, die aufgrund der stetigen Trittbelastung kaum oder nur spärlichen Vegetationsbestand aufweisen. Lediglich in den Randbereichen kommen verstärkt ruderale Staudenvegetationen zur Ausprägung.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind je nach der Nutzungsart unterschiedliche Beanspruchungen und damit verschiedenartige Vegetationsentwicklungen erkennbar. Zwischen den Lagerflächen für Strohballen und Boote sowie im Umfeld der vorhandenen Dungplatte kommen vorwiegend ruderale Vegetationen zur Ausprägung, wobei nitrophile Artenbestände dominieren. Teilweise ist aber auch hier aufgrund von Bodenverdichtungen nur ein vermindertes Wachstum von Gräsern und Kräutern zu verzeichnen. Dieses betrifft auch den Bereich eines kleinen Stallgebäudes mit einer Auslauffläche für Kleintiere.

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Lagerhalle für Boote und landwirtschaftliche Geräte. Die Vermessung weist für das Gebäude eine Firsthöhe von 6,40 m über NHN aus. Es schließt sich daran außerhalb des Plangebietes mehrreihiger Pappelbestand an.

Die Pappeln, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweisen, haben bereits Höhen von mehr als 25 m erreicht. Die Kronen reichen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran und wiesen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Oktober 2016 noch eine sehr dichte Belaubung auf. Im Zuge der Bestandsaufnahmen waren teils stärkere Schädigungen einzelner Bäume im Stammbereich erkennbar. Es wurde der Vorhabenträgerin empfohlen, die Stand- und Bruchsicherheit der Pappeln prüfen zu lassen.

Nördlich der Lagerhalle befinden sich Baumbestände aus Birken, die sich entlang des Grabens 46/003 ungehindert entwickelt haben und zwischenzeitlich aufgrund der natürlichen Sukzession und der fehlenden Pflege auf der südlichen Seite Baumhöhen bis zu 20 m erreicht haben. Damit ist eine deutliche optische Abgrenzung der Lagerhalle vom landschaftlichen Freiraum gegeben.



Ansicht des Plangebietes in westlicher Richtung. An der westlichen Grenze sind die Lagerhalle und die Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse erkennbar. Landschaftsprägend ist der sich an das Plangebiet anschließende Pappelbestand, der die vorhandene Lagerhalle weit überragt. Auch die Birken an der nördlichen Grenze haben bereits beträchtliche Baumhöhen erreicht.



Der Unterstand dient als Bootslager und der Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten. Die Firsthöhe beträgt gemäß der Vermessung 6,40 m über NHN. Die Pappeln ragen weit über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus.

Das Plangebiet selbst weist nur wenige Gehölzbestände auf. Es handelt sich hierbei um vereinzelt eingestreute Holundergebüsch innerhalb der Pferdekoppeln. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes schließt eine Gebüschfläche aus Schlehen, Holunder, Wildkirschen und Wildpflaumen an. Sie ist durch eine Umzäunung von der Pferdekoppel abgegrenzt. An der nordöstlichen Spitze befinden sich Weiden, die teils auch mit den Kronen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Das Plangebiet weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes sind vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

Baugrund

Im Zusammenhang mit den notwendigen Aussagen für den Umweltbericht und die Bauantragsunterlagen für das geplante Vorhaben wurde im März 2017 durch das Erdbaulabor R. Nehmzow ein Geotechnischer Bericht mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens und Hinweisen zu den Gründungsarbeiten erstellt.

Es wurden 3 Rammkernsondierungen im Bereich der geplanten Mehrzweckhalle bis in eine Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Die durch die Bohrungen belegten Schichten gliedern sich in teilweise aufgefüllten Oberboden, (max. 0,75 m), Vor- und Nachschüttsande (zwischen 4,40 m und 6,20 unter Geländeoberkante), gefolgt von Geschiebemergel. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass von durchschnittlichen Gründungsaufwendungen auszugehen ist. Die Gründung kann als Bodenplatte oder Streifenfundament erfolgen. Das anfallende Regenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

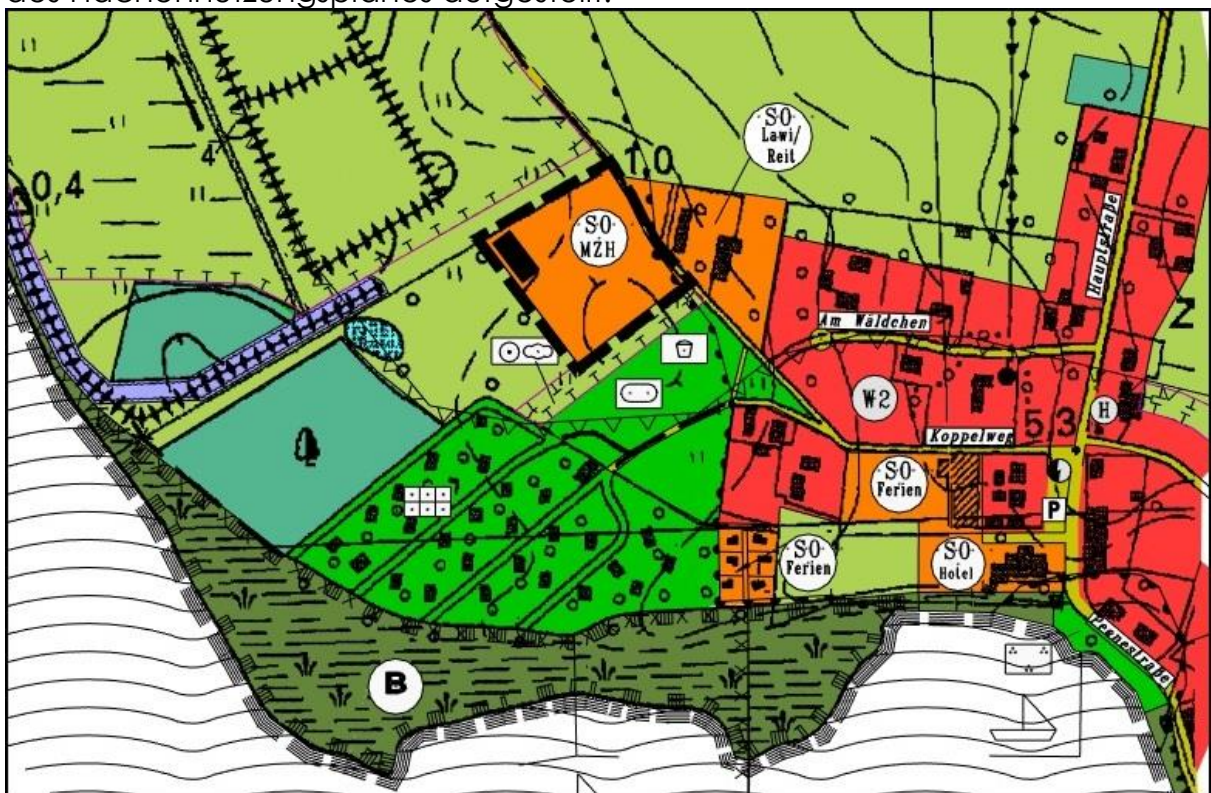
Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. und 2. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin sind die Flurstücke 105 und 106 in der Flur 1 der Gemarkung Ziemitz noch als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes wird daher im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin

Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB

Geplante Nutzungsart in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“

Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- 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 in einem Tourismusentwicklungsraum.
„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“
(Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet gemäß der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL, 2009).
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung (Teil 2 der Begründung)** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und jeweils in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser (Hochwasserschutz) und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Durch die geplanten Bebauungen, speziell mit der Errichtung der Mehrzweckhalle im Baugebiet 1 und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Es wurde daher eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Im Plangebiet kann der Ausgleich nur teilweise durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grünflächen erbracht werden, so dass zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich werden. Durch Baumpflanzungen zur Ergänzung einer Allee auf einem gemeindeeigenen Grundstück sowie durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (VR-022) kann das Kompensationserfordernis beglichen werden.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Augenmerk wurde auf Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel gelegt, da das Plangebiet potentielle Habitate für die benannten Tiergruppen aufweist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass sich mit der Umsetzung der Planungen keine negativen Auswirkungen auf die geschützten Populationen von Amphibien, Fledermäuse und Vögel ergeben. Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche sind nicht zu erwarten, so dass Verluste potentieller Gehölz- Lebensräume nicht die Folge sind. Eine erhebliche Entwertung der Planfläche als Jagdhabitat für Fledermäuse wird aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzung nicht erwartet. Beeinträchtigungen für die Avifauna des Plangebietes sind nicht wahrscheinlich. Als Nahrungsgäste kommen zahlreiche störunanfällige Arten vor, die von der Tierhaltung und der dörflichen Struktur profitieren.

Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.
- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

In den landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.09.2016 (zur Planungsanzeige) und vom 05.09.2017 (zum Vorentwurf) wurde festgestellt:

„Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt die Planung in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die Belange der Tourismusräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß der Programmpunkte 3.3.(6) und 5.3(2) RREP VP zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Mit der Aufstellung der Planung wird der vorhandene Tourismusstandort in den Sparten maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande (Pferdepension und Reiterhof) gestärkt sowie für die betroffenen einheimischen Gewerbe die Voraussetzungen für eine langfristige und konkurrenzfähige Betreibung verbessert.

Das StALU Vorpommern hat mit der Stellungnahme vom 08.09.2017 mitgeteilt, dass in den Planunterlagen die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt wurden. Die geforderten Schutzmaßnahmen wurden verbindlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzt.

Die raumordnerischen Vorgaben wurden somit in die vorliegende Planung eingestellt.

Dies wurde mit der abschließenden raumordnerischen Stellungnahme vom 20.07.2018 (im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes) bestätigt.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 13.08.2018/28.08.2018 zum Entwurf mitgeteilt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehalts- und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) durchgeführt.

Danach wurde entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Am **19.07.2016** wurde durch die Gemeindevertretung Sauzin der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz gefasst und im Amtsblatt „Am Peenestrom“ am 07.09.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **12.08.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch **Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen von 04-2017**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Kurzbeschreibung des Vorhabens sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, im Zeitraum **vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017** durchgeführt. Zeitgleich wurden die Vorentwurfsunterlagen den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.

- Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet und die **Entwurfsunterlagen von 06-2018** der Gemeindevertretung Sauzin zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Die **Entwurfsunterlagen von 06-2018** wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB **im Zeitraum vom 30.07.2018 - 31.08.2018 öffentlich ausgelegt** und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (3. Änderung des FNP). Bei dem Bebauungsplan Nr. 2 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift, grau unterlegt gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Gebietstyp Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der geplanten differenzierten Nutzungen und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine Untergliederung in die Baugebiete 1 und 2.

Für Sonstige Sondergebiete gemäß § 11(2) BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 hat die Gemeinde Sauzin die Gebietsbezeichnung mit „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ festgesetzt.

Damit wurde dargestellt, dass der vorrangige Zweck der Planaufstellung in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Mehrzweckhalle besteht.

In der Mehrzweckhalle (Baugebiet 1) sollen Flächen für Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz, Lagerflächen für Reiterhof/Landwirtschaft und für den Hafen Ziemitz, Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft sowie Kraftfahrzeugstellplätzen für Segler vorgehalten werden.

Insbesondere das Angebot von Winterlagerflächen für Boote und sicheren Kraftfahrzeugstellplätzen ist für den Hafen Ziemitz von wirtschaftlicher Bedeutung, um die Segler für die Standortentscheidung einzunehmen.

Der Ersatz der landwirtschaftlichen Unterstände durch eine Landwirtschaftshalle (Baugebiet 2) dient der vorausschauenden Anpassung an künftige Anforderungen aus der bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. In der künftigen Halle werden für Reiterhof und Landwirtschaft typische Nutzungen wie Unterstellflächen für den Fuhrpark, Pferdeboxen und Dungplatten vorgesehen.

Die Freiflächen sollen im Baugebiet 1 vornehmlich als Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz genutzt werden.

Für die reitspezifische und die landwirtschaftliche Nutzung werden Flächen für Reit- und Dressurplatz, Koppel, Streichelgehege, Dungplatten, Unterstände und Nebengebäude ausgewiesen.

Die Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes werden für den Fuhrpark, für die Mitarbeiter und für Besucher vorgehalten.

Gebietsuntypische Nutzungen gemäß Absatz (4) werden ausgeschlossen. Damit wird dauerhaft die Zweckbestimmung des Plangebietes gewahrt und den Belangen des Natur- und Umweltschutzes entsprochen.

Durch folgende Festsetzungen im **Text (Teil B)** I. 1. des Bauungsplanes Nr. 2 werden die Planungsziele und Nutzungsarten geregelt:

(1)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ gemäß § 11(2) BauNVO.

(2)

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von maritimen und landwirtschaftlichen Infrastruktureinrichtungen.

(3)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Baugebiet 1
Mehrzweckhalle mit
 - Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz,
 - Lager für Reiterhof/Landwirtschaft und für den Hafen Ziemitz,
 - Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft sowie
 - Kraftfahrzeugstellplätzen für Segler
- Baugebiet 2
Landwirtschaftshalle mit
 - Lager für Reiterhof/Landwirtschaft
 - Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft
 - Pferdeboxen und
 - Dungplatten
- Flächen für die reitspezifische und die landwirtschaftliche Nutzung mit Reit- und Dressurplatz, Koppel, Streichelgehege, Dungplatten, Unterständen und Nebengebäuden
- Freiflächen als Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz
- Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes

(4)

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen, Betankungsanlagen und Chemieentsorgung,
- Windenergieanlagen und freistehende Solaranlagen sowie
- Dauerwohnungen und Ferienwohnungen

Mit der vorgelegten Planung wird die Schaffung einer dringend in der Gemeinde Sauzin benötigten Infrastruktureinrichtung für die Bewirtschaftung des Hafens Ziemitz ermöglicht und die langfristige Sicherung eines vorhandenen Standortes mit landwirtschaftlicher und reitspezifischer Nutzung gefördert.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1.2.1 Zulässige Grundflächen **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Anstelle einer Grundflächenzahl (GZ) wurden für das Plangebiet die konkret zulässigen Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgesetzt. Dies konnte entsprechend den objektkonkret festgesetzten Baugrenzen erfolgen.

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) gemäß § 16 (2) 1. BauNVO ist in den Nutzungsschablonen wie folgt als Höchstmaß festgelegt:

Baugebiet 1	GR 1.155 m ²
Baugebiet 2	GR 393 m ²

Die zulässige Grundfläche ist entsprechend § 19 (2) BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Überschreitung der für die Baugebiete 1 und 2 jeweils festgesetzten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert soll zugelassen werden.

Dies bedeutet für das Baugebiet 1 eine Überschreitung um maximal 577,5 m² und für das Baugebiet 2 eine Überschreitung um maximal 196,5 m².

Der Grad der zusätzlichen Versiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden, so dass auf mindestens 50 % der zulässigen Überschreitungsflächen wasserdurchlässige Beläge, wie Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil >30% zur Anwendung kommen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen sind gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen (GH) über NHN wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

Baugebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
1	1 (ein Vollgeschoss)	GH über NHN 8,50 m
2	1 (ein Vollgeschoss)	GH über NHN 6,40 m

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze für die Gebäudehöhe wurden entsprechend der differenzierten Zweckbestimmung der Baugebiete für maritime und landwirtschaftliche Zwecke getroffen.

Die maximalen Gebäudehöhen korrespondieren mit den zur Umsetzung vorgesehenen Hallenprojekten und berücksichtigen die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem hochwassergefährdeten Areal wurde entsprechend Forderung des StALU Vorpommern in den Nutzungsschablonen zusätzlich die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens von 1,90 m über NHN festgelegt.

Nähere Erläuterungen erfolgen hierzu unter Punkt 2.1.13 der Begründung.

Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen liegen unter den Wipfelhöhen der umliegenden Gehölzflächen, so dass auch die Belange des Landschaftsbildes beachtet werden.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Für das Baugebiet 1 wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise darf die Mehrzweckhalle eine Länge von 50 m überschreiten.

Die seitlichen Grenzabstände gemäß den Vorschriften der LBauO M-V sind einzuhalten.

In den Nutzungsschablonen ist die für die Baugebiete 1 und 2 zulässige Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Für das Baugebiet 1 wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO bestimmt. Hierzu wird näher definiert, dass die Mehrzweckhalle eine Länge von 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände gemäß den Vorschriften der LBauO M-V sind einzuhalten.

Die Regelung wird erforderlich, da das zur Umsetzung vorgesehene Hallenprojekt eine Länge von 55 m aufweist.

Für das Baugebiet 2 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude in offener Bauweise darf höchstens 50 m betragen. Da die Baugrenzen im Baugebiet 2 auf den Bestand abgestellt werden, wird dieses Höchstmaß unterschritten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der zur Anwendung vorgesehenen Hallenprojekte und der einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen.

Für die im Baugebiet 1 geplante Mehrzweckhalle wird ein Baufeld mit den maximalen Abmaßen 55 m x 21 m festgesetzt.

Für die im Baugebiet 2 geplante Landwirtschaftshalle wird ein auf den Bestand abgestelltes Baufeld mit den Abmaßen von rd. 30 m x 13 m zugelassen.

Die vorhabenkonkrete Festsetzung der Baugrenzen und deren örtliche Ausrichtung tragen wesentlich zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan sollen gemäß den Regelungen im Text (Teil B) I. 3 folgende bestimmte Ausnahmen zugelassen werden:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

- Nebenanlagen,
- Treppenanlagen und
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m.

2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)

Die privaten Gemeinschaftsstellplätze für Besucher (GSt) sind auf der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fläche zu errichten.

(2)

Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bei der Errichtung von Carports und Stellplätzen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Flächen für die reitspezifische Nutzung mit Reit- und Dressurplatz, Koppel und Streichelgehege vorgesehen, so dass Besucherverkehr zu berücksichtigen ist. Daher wird am Eingang zum Plangebiet eine Gemeinschaftsstellplatzfläche für Besucher ausgewiesen.

Diese wird kleinteilig mit einer Kapazität für bis zu 10 Stellplätze für Pkw ausgewiesen, da nur ein geringfügiges Besucheraufkommen zu erwarten ist.

Die Anlage von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen wird ausgeschlossen, da diese Anlagen nicht dem Nutzungszweck des Plangebietes entsprechen. Mit dem Ausschluss wird einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung entgegengewirkt.

2.1.6 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1)

Nebenanlagen für die Tierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Pferdekoppel und Streichelgehege gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

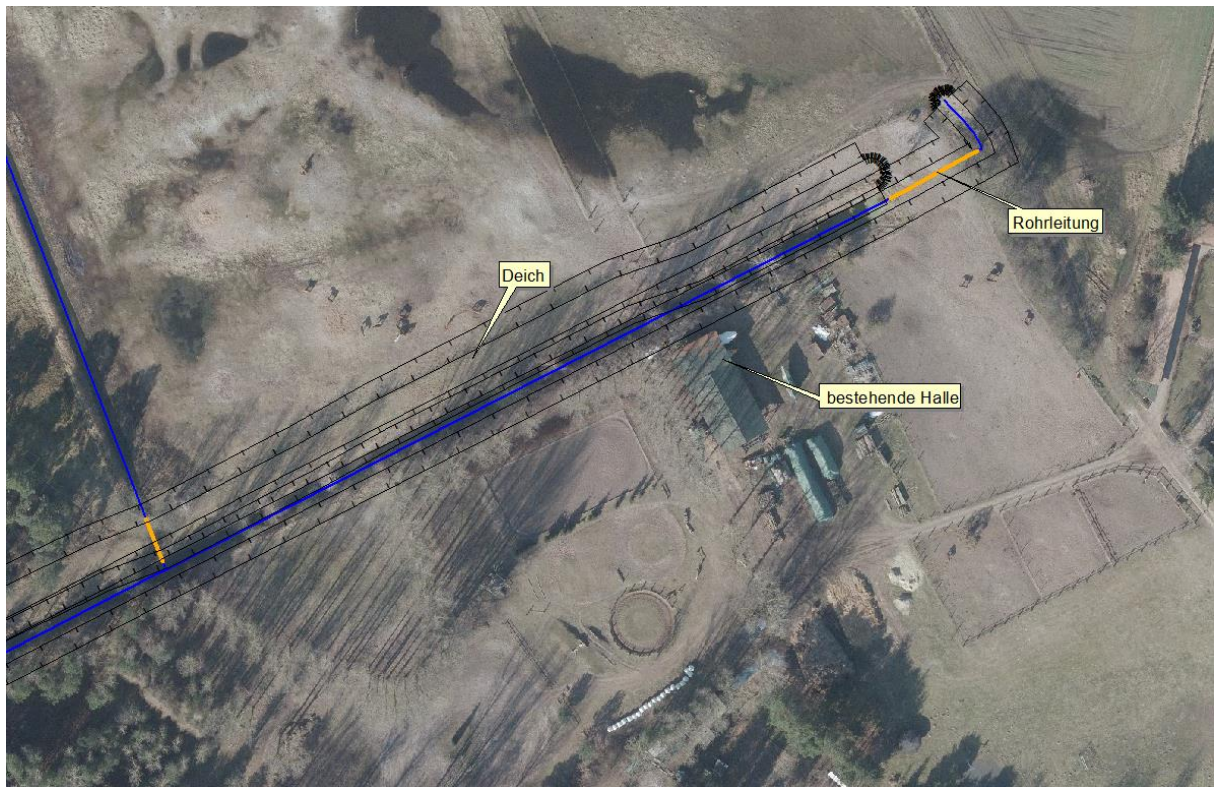
Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und Nebenanlagen für die Tierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Pferdekoppel und Streichelgehege gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Damit wird eine klare Abgrenzung zu den anderen Plangebietsflächen vorgenommen, die vornehmlich als Lagerflächen genutzt werden sollen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.7 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Graben 46/003. Hierzu teilte der Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage am 16.01.2017 mit:



Anlage zur Stellungnahme des Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom vom 16.01.2017

„Bei dem Graben 46/003 handelt es sich um ein 424 m langes Gewässer zweiter Ordnung. Dieser Graben wird durch den WBV Insel Usedom-Peenestrom unterhalten und mündet als Freiausläufer in den Peenestrom. Da sich nördlich des Grabens unser landwirtschaftliche Deich D418 befindet und der Bagger von der Deichkrone arbeitet, ist eine komplette Grabenunterhaltung zurzeit nicht möglich. Die Auslegerlänge des Baggers reicht nicht von der Deichkrone bis zur Gegenböschung des an der GOK teilweise bis zu 13 m breiten Grabens. An diesem Graben besteht die Gefahr der Verlandung durch Sandeintrag von den Ackerflächen. Aus diesem Grund wäre eine mindestens 5 m breite beidseitige Unterhaltungstrasse (ab Böschungsoberkante) sinnvoll. Sie muss zumindest in einem ca. 20 m langen Bereich unterhalb der Rohrleitung im Quellbereich realisiert werden.“

Dieses Problem war bereits Thema bei den Grabenschauen. Die bestehende Halle und der vorhandene Bewuchs verhindern derzeit die Realisierung einer südlichen Unterhaltungstrasse.

Anpflanzungen sollten nur mit ausreichender Entfernung zur Grabenböschung erfolgen (Breite des Unterhaltungstreifens + mind. halbe Kronenbreite im ausgewachsenen Zustand).“

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange wird auf der Südseite des Grabens 46/003 eine 7 m breite Unterhaltungstrasse (ab Böschungsoberkante) als „Von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ (§ 9 (1) 10 BauGB) mit dem Planzeichen 15.8 der PlanzV gekennzeichnet.

Zusätzlich ist im Text (Teil B) unter I. Punkt 6 hierzu festgesetzt:

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Gewässer II. Ordnung Graben 46/003.

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) sind die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.

Die abschließende Zustimmung des Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ wurde mit Stellungnahme vom 20.08.2018 (zum Entwurf) erteilt.

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird eine Teilfläche des Koppelweges (Flurstück 19, Flur 2, Gemarkung Ziemitz) als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu dokumentieren.

Der innere Erschließungsweg verbleibt als Privatweg und wird dementsprechend als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche ausgewiesen.

2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Pläne liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Koppelweg sowie im Plangebiet außerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Umverlegungen sind daher nicht erforderlich.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Das Plangebiet wird auf einem Großteil der Flächen von reitspezifischen Nutzungen gekennzeichnet, die mit folgenden grünordnerischen Festsetzungen unterlegt werden:

(1)

Auf den mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel und Streichelgehege festgesetzten privaten Grünflächen sind nur reitspezifische Nutzungen und Nutzungen als Streichelgehege zugelassen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Ausnahme von Nebenanlagen für die Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Beidseits des Koppelweges befinden sich artenreiche Zierrasenbestände, die als straßenbegleitende Grünflächen fungieren. Gemäß der textlichen Festsetzung sind die Grünflächen öffentlich zu widmen und ein artenreicher Vegetationsbestand zu entwickeln und zu sichern.

(2)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Flächen sind mit artenreichem Zierrasen zu begrünen.

2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Der anstehende Oberboden der Baufläche des Mehrzweckgebäudes ist entsprechend DIN 18915 abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

(2)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzungen unterstreichen die Forderungen gemäß BauGB nach einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Um den Verlust von humosem Oberboden weitgehend zu vermeiden, soll der Oberboden, der im Zuge der Ausschachtungen im Bereich der geplanten Mehrzweckhalle anfällt, zwischengelagert und wieder eingebaut werden.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(3)

Der vorhandene Baumbestand ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

Begründung:

Die sich in den Randbereichen des Plangebietes befindenden Baumbestände sind im Zuge der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Dieses betrifft insbesondere die Bäume, die sich im Nahbereich zu dem vorhandenen Unterstand und der geplanten Mehrzweckhalle befinden. An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich grabenbegleitende Birken, die in Anbetracht der vermessenen Stammumfänge nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Für diese Bäume sind Schädigungen infolge der Baumaßnahmen auszuschließen.

Hinzuweisen sei auf den Pappelbestand außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die Kronen dieser Bäume reichen teilweise in das Plangebiet hinein. Die Bäume weisen aufgrund des Alters teilweise einen hohen Totholzanteil in den Baumkronen auf. Auch Stammschäden wurden registriert. Baumpflegerische Maßnahmen und eine Kontrolle der Stand- und Bruchsicherheit der Bäume wurden empfohlen.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

In den privaten Grünflächen sind insgesamt 10 Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Für 80 % der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Artenauswahl vorgeschlagenen Baumarten zu verwenden.

Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

Artenauswahl der zu pflanzenden Baumarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spec.</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur- Birne
<i>Salix alba</i>	Silber- Weide

Begründung:

Die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen und die Artenauswahl orientieren sich an den Erfordernissen der reitspezifischen Nutzungen im Bereich der Pferdekoppeln und der Streichelgehege. Hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten wurden diese in die Auswahl einbezogen, die für Pferde und Kleintiere nicht gesundheitsgefährdend sind.

Die Bäume wurden als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert, wobei der Standort und die Artenauswahl in die Bewertung eingegangen sind.

(2)

Die Verwendung von exotischen und buntlaubigen Gehölzen wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäumen ist auszuschließen.

Begründung:

Um den naturnahen Charakter des Plangebietes zu erhalten, soll die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gewächse ausgeschlossen werden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ausgleichspflanzungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die innere Erschließung wird über den vorhandenen Weg geführt. Da dieser lediglich der Erschließung des Plangebietes sowie der westlich angrenzenden Anlieger dient, erfolgt die Darstellung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV. Notwendige Leitungsneuverlegungen sollen in dieser Trasse angeordnet werden.

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

i. V. m.

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit Auflagen zum Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Küsten- und Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wurde daher bereits vorgezogen das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) beteiligt. Gemäß Stellungnahme des StALU VP vom 12.10.2016 sind folgende Belange in die Planung einzustellen:

„Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 “Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für den Peenestrom bei Ziemitz 2,10 m NHN. Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Vorhabens weder vorhanden noch geplant.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend dem übersandten Höhenplan auf Geländehöhen zwischen 0,9 und 1,9 m NHN in einem Abstand von ca. 260 m zum Küstengewässer Peenestrom. Aufgrund der Höhenlage ist der Planbereich Überflutungsgefährdet.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes (Überflutungsgefährdung) im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, sind notwendig.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich:

- Zum Schutz der geplanten Halle (baulichen Anlagen) sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) ist die Standsicherheit der Halle (der baulichen Anlagen) gegenüber einem Bemessungshochwasser (BHW = 2,10 m NHN) zuzüglich etwaiger Seegangsbelastungen, Eisgang zu gewährleisten.
- Aufgrund der untergeordneten Nutzungsansprüche (kein ständiger Aufenthalt von Menschen) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich und im eigenen Ermessen die vorhandene Überflutungsgefährdung zu beachten und ggf. durch Schutzmaßnahmen (z.B. Geländeaufhöhung, Anhebung Fußbodenoberkante) auszuschließen.
- Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.“

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 12 aufgenommen.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass gemäß den Festsetzungen der im Baugebiet 2 vorhandene Unterstand durch den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle ersetzt werden kann und somit auch im Baugebiet 2 die Vorgaben des Hochwasserschutzes zu beachten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Hallenbauten wurde eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,90 m über NHN festgesetzt.

Bei der Höhenfestsetzung wurden die örtlichen Verhältnisse hinsichtlich der Geländeausgangshöhen, der Höhen der Bestandsbebauung, der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie die beabsichtigten Hallennutzungen in die Entscheidungsfindung eingestellt. Es handelt sich ausschließlich um Infrastruktureinrichtungen. Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen wurden ausgeschlossen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Hallenbauten sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z. B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) ist die Standsicherheit der Hallenbauten gegenüber einem Bemessungshochwasser (BHW = 2,10 m NHN) zuzüglich etwaiger Seegangsbelastungen, Eisgang zu gewährleisten.

(2)

Aufgrund der untergeordneten Nutzungsansprüche (kein ständiger Aufenthalt von Menschen) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich und im eigenen Ermessen die vorhandene Überflutungsgefährdung zu beachten und ggf. durch Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeaufhöhung, Anhebung Fußbodenoberkante) auszuschließen.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Hallenbauten ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,90 m über NHN einzuhalten.

(3)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

(4)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat die getroffenen Festsetzungen mit der zum Vorentwurf von 04-2017 abgegebenen Stellungnahme vom 08.09.2017 und mit der zum Entwurf von 06-2018 abgegebenen Stellungnahme vom 06.08.2018 befürwortet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Die Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde unter Beachtung der Funktionalität sowie eines von der Vorhabenträgerin bereits in Aussicht genommenen Wiederverwendungsprojektes eines Hallenherstellers vorgenommen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen im Verbund mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen der Hallenbauten sind **nur** zulässig:

- Stahltrapezblech grün und grau,
- Naturholzverkleidungen und
- durchsichtige Materialien

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien und Farben ausgeschlossen werden, die dem Einfügungsgebot entgegenstehen würden.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10° zugelassen.
Im Text (Teil B) wurden unter II. in Punkt 1.2 folgende Regelungen zur Dacheindeckung getroffen:

Für die Dacheindeckung der Hallenbauten sind **ausschließlich** zulässig:

- Hartbedachung,
- durchsichtige Materialien und
- Technik für erneuerbare Energien.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 8,50 m (Baugebiet 1) bzw. 6,40 m über NHN (Baugebiet 2) festgelegt.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassene Dachform und den geplanten Hallentyp ab.

2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)
Als Werbeanlage ist **nur** am Eingang zum Plangebiet ein Aufsteller mit einer Ansichtsfläche von maximal 3 m² zulässig.

(2)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Gemeinde Sauzin verfügt über keine Werbeanlagensatzung.

Daher soll für das Plangebiet eine den zulässigen Nutzungsarten angepasste Werbeanlage zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur örtlichen Zulässigkeit der Anlage und zur Obergrenze für die Ansichtsfläche werden für die Außendarstellung des Plangebietes als angemessen erachtet.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die inneren und äußeren Einfriedungen sind **nur**

- blickdurchlässige Holzzäune mit der Ausführung als Koppelzaun,
- lebende Hecken und
- Maschendrahtzäune

mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen stellen auf die Anforderungen durch die reitspezifische Nutzung als Reit- und Dressurplatz, Koppel sowie Streichelgehege ab.

2.2.3 Platz für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

- (1)**
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit einem **M** gekennzeichneten Fläche ist ein Platz für bewegliche Abfallbehälter einzurichten.
- (2)**
Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass dieser von den öffentlichen Verkehrsflächen (Koppelweg) aus nicht einzusehen ist.

Die standörtliche Festsetzung wurde getroffen, damit die Entsorgung des Plangebietes nicht befahren muss. Mit der Festsetzung nach Absatz (2) soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes verhindert werden.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

- (1)**
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. bis 3. (Punkte 2.2.1.- 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
- (2)**
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass terrestrische Teilhabitate im Plangebiet **Amphibienvorkommen** von Laubfrosch, Moorfrosch und Kammmolch erwarten lassen. Diese können aber auch in anderen dörflich oder landwirtschaftlich genutzten Bereichen in der Ortslage vorkommen. Laichgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die randständigen Gehölze können als Sitz- und Rufwarte für den Laubfrosch fungieren.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden keine essentiellen Habitate für Amphibien überbaut oder umgenutzt. Auch Gehölzrodungen sind nicht zu erwarten. Damit können Tötungen, Störungen und Schädigungen von geschützten Amphibienarten sowie ihren Lebensräumen ausgeschlossen werden.

Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden. Auch die das Plangebiet umgebenden Flächen sind als Lebensräume für Reptilien nicht geeignet.

Potentielle **Fledermausquartiere** in Gebäuden bzw. in Höhlungen von Baumbeständen wurden im Plangebiet nicht bestätigt. Eine Nutzung der Plangebietsflächen als Jagdhabitat ist entsprechend der dörflichen Struktur zu erwarten und wird durch die Tierhaltung und den Gehölzbestand im Umfeld begünstigt.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die in dem Siedlungsbereich häufig vorkommen und gerade durch die dörflichen Siedlungsstrukturen Habitate vorfinden. Als Nahrungsgäste konnten viele Vogelarten registriert werden, die auch von der Tierhaltung profitieren. Die Habitate des Plangebietes bleiben für die verschiedenen Vogelarten erhalten. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen, so dass Verluste von Nistplätzen ausgeschlossen werden können.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzung getroffen:

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. 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.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 11.08.2017 und der unteren Denkmalschutzbehörde vom 22.03.2017, 05.09.2017 und vom 13.08.2018/28.08.2018 im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „1. Denkmalschutz“ folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

(2)

Bodendenkmalpflege

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigespflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigespflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

2.4.2 Immissions- und Bodenschutz

Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Der ausgewiesene Planstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes geeignet, da

- das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand, abgewandt von der Wohn- und Beherbergungsbebauung eingeordnet wird.
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Sonstige Sondergebiet Landwirtschaft/Reiterhof.
Beide Sonstige Sondergebiete weisen eine Nutzungsdurchmischung für landwirtschaftliche Zwecke und für den Reiterhof auf, die durch die im Plangebiet vorgesehene Mehrzweckhalle ergänzt wird.

Die Abstände zwischen Plangebiet und örtlicher Bebauung betragen mindestens 100 m. In der Pufferzone zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung befinden sich öffentlich genutzte Grünflächen.

- im Plangebiet bereits Nutzungen zu landwirtschaftlichen Zwecken und für den Reiterhof ausgeübt werden. (Unterstand, Lagerflächen und Koppel)

Mit der Umsetzung der Planung werden diese Nutzungen geordnet und gesichert.

Der landwirtschaftliche Verkehr erfolgt weitestgehend zwischen Plangebiet und Reiterhof bzw. zwischen Plangebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Mehrzweckhalle wird überwiegend als Winterlager für Boote ausgewiesen.

Daher ist von Verkehr zwischen dem Hafen Ziemitz und dem Plangebiet vornehmlich saisonal im Frühjahr und Herbst auszugehen.

Außerdem findet der Verkehr nur in den Tagesstunden statt.

Es wird daher mit Umsetzung der Planungen mit keinen negativen Einflüssen auf das Wohnumfeld gerechnet.

Während der Bauphase ist durch die Vorhabenträgerin dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Gemeinde sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 08.09.2017 (zum Vorentwurf) und vom 06.08.2018 (zum Entwurf) aus der Sicht der vom Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken vorgebracht.

Bodenschutz

Der Sachbereich Bodenschutz des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 13.09.2016 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB „soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um Grundstücke, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen wurden und auch entsprechend durch den angrenzenden Reiterhof als Flächen mit Unterstand, Lagerflächen und Koppel genutzt werden.
- Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Nachverdichtung eines bereits vorbelasteten Standortes durch Ergänzung der landwirtschaftlichen Anlagen und Ausweisung zusätzlicher maritimer Nutzungen.

- Die Bodenversiegelungen werden dabei auf das notwendige Maß begrenzt und die geplante Mehrzweckhalle parallel zu den auf Flurstück 105 vorhandenen landwirtschaftlichen Unterständen eingeordnet, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.
- Resultierend aus dem Verwendungszweck der Mehrzweckhalle, vorwiegend als Winterlager für Boote, kommt nur ein hafennaher Standort in Frage.
Aufgrund der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Ortsteil Ziemitz und unter Ausschluss einer Beeinträchtigung der kleinteiligen Bebauung des Ortsteiles Ziemitz ist der gewählte Standort unter gerechter Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB vertretbar.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 08.09.2017 aus der Sicht der vom Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts den Hinweis vorgebracht, dass hinsichtlich der geplanten Entsorgung der anfallenden Abfälle grundsätzliche Aussagen erfolgen sollen.

Hierzu ist festzustellen:

- Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu entsorgen.
- Die Entsorgung der Abfälle aus landwirtschaftlicher Nutzung und die Anlage von Lagerflächen sind entsprechend den geltenden Vorschriften vorzusehen, so dass Verunreinigungen des Bodens sowie des Oberflächen- und Grundwassers ausgeschlossen werden.
- Für den Sonstigen Abfall ist am Eingang zum Plangebiet eine Aufstellfläche für bewegliche Abfallbehälter einzurichten.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- **Äußere Erschließung**

Überörtlich

Die Kreisstraße 26 (K 26) quert in Nord - Süd - Richtung auf einer Länge von ca. 3,5 km das Gemeindegebiet. Sie führt durch das Dorf Sauzin bis zum Endpunkt der Hauptstraße im Dorf Ziernitz.

Die Ausbaubreite beträgt ca. 6 m.

Nach erfolgten Rekonstruktionen ist die Straße in einem guten Zustand.

Örtlich

Die äußere Erschließung ist über den Koppelweg gegeben, der im Bereich des Plangebietes mit Spurplatten befestigt ist.

Eine Teilfläche des Koppelweges (Flurstück 19, Flur 2, Gemarkung Ziernitz) wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die notwendigen Festsetzungen zur Darstellung der verkehrlichen Erschließung treffen zu können.

- **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung wird über den vorhandenen Weg geführt.

Da dieser lediglich der Erschließung des Plangebietes sowie der westlich angrenzenden Anlieger dient, erfolgt die Darstellung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche.

Wendemöglichkeiten sind im Bereich der Freiflächen der Baugebiete 1 und 2 gegeben.

Die vornehmlich für die Betreibung der Mehrzweckhalle erforderlichen Besucherparkplätze werden am Eingang zum Plangebiet ausgewiesen. Aufgrund des Flächendargebotes können rd. 10 Pkw- Stellplätze entstehen. Die Befestigung der Stellplätze erfolgt, da nur eine saisonale bzw. sporadische Nutzung der Stellplatzanlagen zu erwarten ist, mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten, wie Rasensteinen, Schotterrasen sowie Pflaster mit großem Fugenanteil.

3.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Bereich des Koppelweges. Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV dargestellt.

Innerhalb der ausgewiesenen Baufelder ist kein Leitungsbestand vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umverlegungen notwendig werden.

Bisher liegen folgende Informationen vor:

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Auszug aus den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 17.11.2016 und 25.08.2017)

„Die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen befinden sich im Koppelweg und enden im Bereich des Abwasserpumpwerkes.“

„Sie teilen uns mit, dass die Vorhabenträgerin die Errichtung einer Mehrzweckhalle plant. Die Halle soll überwiegend zur Lagerung verschiedenster Sachgüter und landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen sein. Wir gehen daher davon aus, dass Trinkwasser nicht oder nur im geringen Maße benötigt wird und dementsprechend kein oder nur geringfügig Abwasser anfällt. Sollten wiedererwartend größere Mengen an Trinkwasser benötigt werden und Abwasser anfallen, ist uns dies kurzfristig mitzuteilen. Dahingehend wäre unsere Stellungnahme zu berichtigen.“

Vorausgesetzt, dass mit der Errichtung der Mehrzweckhalle nur geringfügig Trinkwasser verbraucht wird und Abwasser anfällt, stimmen wir der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sauzin zu.“

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat der Planung mit Stellungnahme vom 01.08.2018 (zum Entwurf) abschließend zugestimmt.

Aufgrund der Zweckbestimmung des Plangebietes wird nur ein geringer Trinkwasserbedarf entstehen und dementsprechend kein oder nur geringfügig Abwasser anfallen. Waschplätze und Chemieentsorgungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin den notwendigen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abzuschließen hat.

Die Gemeinde hält sich von allen im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes anfallenden Kosten frei.

- Regenentwässerung

Hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin anhand der örtlichen Bedingungen wie folgt positioniert und dies im Text (Teil B) unter Hinweise „4. Behandlung des Regenwassers“ dargelegt:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auf der Grundlage eines Geotechnischen Berichtes wurde die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachgewiesen.

Es wird jedoch für den Fall des Eintretens von besonderen Witterungsverhältnissen wie Starkregen und Schneeschmelze empfohlen, im Rahmen der Erschließungsplanung auf Grundlage einer konkreten Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers ggfs. einen Überlauf in den Graben 46/003 vorzusehen.

Die Einleitgenehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und beim Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ zu beantragen.

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 20.09.2017) sind bei der konkreten Objektplanung zu beachten:

„Sollte die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben vorgesehen werden, ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Bei Einleitung in ein Gewässer 2. Ordnung bitten wir jedoch folgendes zu beachten:

Es ist mindestens eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers über Schlammfang und Tauchwände notwendig. Die Funktionalität des Schlammfanges ist durch regelmäßige Reinigung durch den späteren Betreiber sicherzustellen. Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser, sind dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG zu ersetzen.

Einleitgenehmigungen in Gewässer 2. Ordnung erteilt die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Um Beschädigungen an der Unterhaltungstechnik zu vermeiden, ist das Rohrendstück zu ummauern und plangleich in den Böschungsverlauf zu integrieren.

Bei Verlegung der Zuleitung innerhalb der Unterhaltungstrasse ist auf ausreichende Überdeckung zu achten. Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V).

Alle mit geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.“

Die abschließende Zustimmung des Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ wurde mit Stellungnahme vom 20.08.2018 (zum Entwurf) erteilt.

Die Hinweise und Auflagen der unteren Wasserbehörde aus den Stellungnahmen vom 05.09.2017 (zum Vorentwurf) und vom 13.08.2018/28.08.2018 (zum Entwurf) sind unter Punkt 6.0 der Begründung zitiert.

- Löschwasserversorgung

Für die Dachdeckung im Plangebiet wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, ausgegangen wird.

Im Einzugsbereich des Plangebietes ist keine ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit vorhanden. Deshalb muss im Umfeld des Plangebietes eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle errichtet werden. Eine Probebohrung hat ergeben, dass ein Löschwasserbrunnen nicht die erforderliche Entnahmekapazität erbringt. Daher wurde festgelegt, dass auf dem unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzenden Flurstück 108, Flur 1, Gemarkung Ziemitz, zwei Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von jeweils 50 m³ im Untergrund errichtet werden. Hierzu ist eine Baugrube mit den erforderlichen Abmaßen (4 m Tiefe, 15 m Länge und 10 m Breite) auszuheben und als frostfreie Gründung vorzubereiten. Die Behälter sind nebeneinander in der Baugrube einzubauen und zu verfüllen. Zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit ist der Einbau von Geogittern vorzusehen. Bei der Verfüllung ist ein Mindestabstand zwischen Oberkante Löschwasserbehälter und Oberkante Gelände von 1 m zu gewährleisten. Der überschüssige Boden ist ordnungsgemäß abzufahren. Die Behälter sind jeweils mit Domschächten für die Löschwasserentnahme einschl. A-Kupplung und einem 4 Zoll Saugrohr auszustatten.

Eine dauerhafte vollständige Befüllung der Behälter ist zu gewährleisten, damit die vorgeschriebene Löschwasserkapazität jederzeit zur Verfügung steht.

Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestelle am Koppelweg wird in Abstimmung mit der Feuerwehr eingeordnet, so dass ausreichend Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr zur Verfügung steht.

Die Anforderungen an die Herstellung der Löschwasserentnahme und die Regelungen zur Kostentragung sind im Städtebaulichen Vertrag verankert.

Die Feuerwehr Sauzin hat mit Stellungnahme vom 10.05.2019 der Grundsatzlösung der Löschwasserbereitstellung zugestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserentnahmestelle zugänglich gesichert sein muss, um im Bedarfsfall ungehindert Zugang zu haben. Sollten die Behälter nicht überfahrbar hergestellt werden, sind diese vor Überfahren zu sichern.

- Elektroenergieversorgung

(Auszüge aus den Stellungnahmen der E.DIS Netz GmbH vom 07.10.2016, 07.09.2017, 31.05.2018 und 13.08.2018)

„Wir weisen Sie darauf hin, dass sich möglicherweise am Rande des dargestellten Geltungsbereiches Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden.

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nur bedingt elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden.

Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden. Womöglich muss eine zusätzliche Trafostation gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.“

Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich dem Versorger den überschlägigen Leistungsbedarf mit 15 - 20 kW (für Licht und Steckdosen) mitgeteilt. Aufgrund der Zweckbestimmung der Baulichkeiten und des daraus resultierenden geringen Strombedarfes muss nach Abstimmung mit der E.DIS keine zusätzliche Trafostation gestellt werden.

Der ungefähre Verlauf der Niederspannungsleitungen im Koppelweg und im Plangebiet wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung beim Versorger zu beantragen.

- Gasversorgung

GDMcom im Auftrag der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 05.10.2016 und 05.09.2017)

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Versorger berührt.

„Auflage: *Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“*

Als regionales Versorgungsunternehmen wurde die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH im Verfahren beteiligt.

Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.08.2017)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 2, „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

In der Kurzbeschreibung wurden unter Punkt 4, Medienseitige Erschließung, die im Koppelweg befindlichen Gasleitungen nicht berücksichtigt.
 Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319).
 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Gemäß dem übergebenen Bestandsplan liegt im Koppelweg eine Gas-Mitteldruckleitung, die nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt wird. Der Leitungsbestand wird durch die Planungen nicht berührt. Eine gasseitige Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

- **Telekommunikation**

(Auszug aus den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.10.2016 und 07.09.2017)

Aus dem mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Koppelweg Anlagen des Versorgers befinden.

„Sollte von der Vorhabenträgerin eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Eine Sammelstelle für bewegliche Abfallbehälter wird auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit einem M dargestellten Fläche unmittelbar am Koppelweg eingerichtet, so dass das Entsorgungsunternehmen nicht in das Plangebiet hineinfahren muss.

4.0 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>10.218 m²</u>
-------------------------------	------------------------------------

davon

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Baugebiet 1 2.659 m²
 (Bereich der geplanten Mehrzweckhalle
 und Flächen für Nebenanlagen mit Zweck-
 bestimmung Gemeinschaftsstellplätze,
 Platz für bewegliche Abfallbehälter
 und Standort Löschwasserbrunnen) |
|---|

Baugebiet 2 2.305 m² (Bereich des vorhandenen Unterstandes und Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Lagerflächen/Dungplatte)

- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(privater Erschließungsweg) 479 m²
- Grünflächen 4.631 m²
davon
 - öffentliches Straßenbegleitgrün 364 m²
 - private Pferdekoppel und Streichelgehege 4.267 m²
- öffentliche Straßenflächen (Koppelweg) 144 m²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die Umsetzung der Planvorhaben im Bereich der Baugebiete 1 und 2 des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ bedingt einen vollständigen Verlust von Biotopflächen, die als Sonstige landwirtschaftliche Anlage (ODS) kartiert wurden. Zudem sind Versiegelungen von Böden zu erwarten, die eine zusätzliche Kompensation erfordern. Die betroffenen Biotopflächen sind unter Berücksichtigung des Arteninventars, der standörtlichen Ausprägung und Beanspruchungen durch die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. In die Bilanzierung des Eingriffs wurde eine Kompensationswertzahl von 0,8 eingestellt.

Für die Bilanzierung des Eingriffs sind die Wertigkeit des betroffenen Biotops und der Grad der Versiegelung maßgebend. In der Nutzungsschablone wurde im Baugebiet 1 als Höchstmaß eine Grundfläche von 1.155 m², im Baugebiet 2 eine Grundfläche von 393 m² festgelegt.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe durch Versiegelungen wurde berücksichtigt, dass sich in den Baugebieten bereits Gebäude befinden und somit nur die Neuversiegelungen zu berechnen sind.

Die textlichen Festsetzungen lassen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu maximal 50% zu. Die Überschreitungen wurden bei der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt, wobei hier zu gleichen Teilen von Teilversiegelungen und Vollversiegelungen ausgegangen wurde.

Bei einem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Wert von 0,5. Ergeben sich aufgrund der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten Teilversiegelungen von Böden, wird dies mit einem Wert von 0,2 zuzüglich der Kompensationswertzahl bedacht.

Funktionale Verluste von Biotopen infolge von Nutzungsänderungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht berücksichtigt, da die bestehenden Nutzungen beibehalten bleiben.

Mit der Ausweisung der Baugebiete 1 und 2 und der darin vorgesehenen Errichtung einer Mehrzweckhalle sowie der Anlage von versiegelten/teilversiegelten Freiflächen und Zufahrten ergibt sich im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ein Kompensationsbedarf von **1.721 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich sowohl teil- als auch vollständig versiegelte Wege, die den vorhandenen Unterstand und die im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Lagerflächen sowie die Pferdekoppeln und das Streichelgehege erschließen. Die Wege bleiben im Bestand erhalten, so dass sich daraus kein zusätzliches Kompensationserfordernis ergibt.

Der Koppelweg wurde zur Darstellung der Sicherung der Erschließung des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen. Auch hier ergeben sich mit der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche keine zusätzlichen Eingriffe in den Biotopbestand.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet ist die Realisierung von anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen nur bedingt gegeben, da sich z.B. mit den reitspezifischen Nutzungen besondere Erfordernisse und Flächenbereitstellungen ergeben.

Die textlichen Festsetzungen sehen im Bereich der privaten Grünflächen die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Als Kompensationswertzahl wurde ein Wert von 1,0 in die Bilanzierung eingestellt. Es wurde aufgrund der Artenauswahl und der Standorte der Baumpflanzungen, die unter Einfluss der reitspezifischen Nutzungen stehen, der untere Biotopwert innerhalb der Biotopwertspanne gewählt sowie ein Leistungsfaktor von 0,5 in die Berechnung einbezogen.

Die Bilanzierung der **Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes** erbringt eine Kompensation in Höhe von **125 KFÄ**.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

(2)

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

(3)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Sauzin zu verankern.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Flurstück 46/17 der Flur 2 in der Gemarkung Ziemitz zur Ergänzung einer neu gepflanzten Allee weitere 8 Bäume zu pflanzen. Die Bäume haben die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm aufzuweisen, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 8,0 m. Zum Acker hin ist ein Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten.

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 26.02.2019 der Pflanzung auf dem gemeindeeigenen Grundstück zugestimmt. Eine grundbuchliche Sicherung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde nicht zusätzlich erforderlich. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Baumpflanzungen wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

In die Berechnung des Ausgleichs wird eine Kompensationswertzahl von 2,0 eingestellt. Der Leistungsfaktor beträgt aufgrund der Nähe der Ausgleichsmaßnahmen zur Siedlungsstruktur 0,5. Die Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme erbringt eine Kompensation in Höhe von **200 KFÄ**.

Damit verringert sich das Kompensationserfordernis um weitere 200 KFÄ, so dass noch 1.396 KFÄ zum vollständigen Ausgleich verbleiben.

Die Vorhabenträgerin hat sich zur vollständigen Kompensation des Ersatzerfordernisses für eine finanzielle Ablösung von **1.396 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

Die Vorhabenträgerin hat mit der Landesforst M-V als Eigentümerin des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der Ökopunkte abgeschlossen. Das Abbuchungsprotokoll der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und der Landesforst M-V liegen vor.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der externen Maßnahmen sowie zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

(1)

Als externe Kompensationsmaßnahme sind auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz zur Ergänzung des Alleenbestandes 8 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen soll 8,0 m betragen. In Richtung des Ackers ist ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 1.396 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.

(3)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(4)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde zu vereinbaren.

Mit der Umsetzung der Baumpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Flurstück sowie der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**
(Stellungnahme vom 05.09.2017)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C 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).“

Die Vorhabenträgerin wird auf die Beachtung der Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund hingewiesen.

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 05.09.2017)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Bebauungsplan Nr. 2 "Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

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

(Stellungnahme vom 24.08.2017)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Zum Brand- und Katastrophenschutz wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftsersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Städtebaulichen Vertrag fixiert.

- **Landesforst M-V, Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 14.09.2017)

„Durch den o.g. Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ in der Gemeinde Sauzin werden forstliche Belange nicht berührt. Waldflächen sind nicht betroffen, der gesetzlich geforderte Waldabstand wird eingehalten.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 23.07.2018)

„Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan und der damit verbundenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 05.09.2017/25.09.2017 zum Vorentwurf und vom 13.08.2018/28.08.2018 zum Entwurf)

- **Gesundheitsamt**

„Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.“

- **Amt für Bau und Naturschutz, Sachbereich Tiefbau**

„Die Kreisstraßen und Radwanderwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, 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 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.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreientwicklung, Sachbereich Bodenschutz**

„Ergänzend zu den in den vorliegenden Planungsunterlagen enthaltenen Ausführungen zum Bodenschutz, sind folgende Auflagen aufzunehmen:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, 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.

Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreientwicklung, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

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

Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens (Abteufen einer Bohrung) ist der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. (H)

Für den Betrieb des Löschwasserbrunnens (Entnahme von Grundwasser) ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 5 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen. (H)

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)

Bei Festmist handelt es sich um einen wassergefährdenden Stoff im Sinne von Kapitel 2, Abschnitt 1, § 3 Abs. 2 Punkt 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017. Daher müssen im Zusammenhang mit der Lagerung dieses Stoffes entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Mit Festmist verunreinigtes Niederschlagswasser ist vollständig aufzufangen und ordnungsgemäß als Abwasser zu beseitigen oder als Abfall zu verwerten, soweit keine Verwendung entsprechend der guten fachlichen Praxis der Düngung möglich ist (Punkt 4.2. der Anlage 7 der AwSV).

Vor Inbetriebnahme sind die Dungen gemäß der Anlage 7, Punkt 6.4. der AwSV auf Dichtheit und Funktionsfähigkeit **durch einen Sachverständigen zu prüfen**. Diese Prüfungen werden hiermit durch die untere Wasserbehörde angeordnet. Die Prüfberichte sind der unteren Wasserbehörde innerhalb von vier Wochen nach Durchführung der Prüfung zu übergeben (Anlage 7, Punkt 6.5. AwSV).

Der Betreiber hat die Funktionssicherheit/Dichtigkeit der Anlage grundsätzlich durch Sichtprüfungen der Oberflächen sämtlicher oberirdischer Bauteile **regelmäßig zu überprüfen** (visuelle Kontrolle). Bei Verdacht auf Undichtigkeit ist die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Der Schutz des Grundwassers ist sowohl in der Bauphase als auch im Betriebszustand vorrangig zu beachten und abzusichern. (A)

Es ist die Lagerung von Treib- und Schmierstoffen vorgesehen. Durch den Bauherrn ist zu prüfen, ob die Lagerung der Treib- und Schmierstoffe gemäß §§ 39,40 und 46 der AwSV bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig ist.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers (Überlauf) in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (H)

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf **Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn zweifach** einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N EPSG 5650 anzugeben.

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) ist den Antragsunterlagen beizufügen. (A) Die Hinweise des WBV hinsichtlich der Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers sind einzuhalten. (A)

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

1. Übersichtsplan (M 1:10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle
2. Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. des Rechtsträgers des Gewässers

3. Ausführung des Einlaufbauwerkes
4. Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers
5. detaillierter Lage- und Entwässerungsplan (Nennweite, Material, Länge der Leitungen)

Die Forderungen des WBV bezüglich des Gewässers II. Ordnung (Graben 46/003) sind zu berücksichtigen. Ein Unterhaltungstreifen in Breite von 7 m ist zu gewährleisten.“

Die Hinweise und Auflagen sind durch die Vorhabenträgerin zu beachten. Entsprechende Regelungen trifft der Städtebauliche Vertrag.

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweis der Verweis aufgenommen, dass das von den Dach- und Stellflächen anfallende unbelastete Regenwasser schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern ist.

Der Unterhaltungstreifen für den Graben 46/003 wurde in der Planzeichnung (Teil A) als von Bebauung freizuhalten Fläche gekennzeichnet und dies durch die Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I. Punkt 6 unterlegt.

- Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

Sauzin im April 2019

Der Bürgermeister