

**Landkreis Vorpommern - Greifswald
Amt Am Peenestrom**

Gemeinde Sauzin

Bebauungsplan Nr. 3

**„Wohngebiet nördlich der Peenestraße“ Ortsteil Ziemitz
gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2023

**für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 11
1.1 Geltungsbereich und Bestandssituation	3 - 4
1.2 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5 - 6
1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes	7
1.5 Flächennutzungsplan und städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziemitz	8 - 9
1.6 Rechtsgrundlagen	9 - 10
1.7 Aufstellungsverfahren	10 - 11
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	12 - 19
2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12- 17
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12 -15
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	15 - 16
2.1.3 öffentliche Verkehrsflächen	16
2.1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16 - 17
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17 - 18
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz	18 - 19
2.4 Hinweise zum Denkmalschutz	19
<u>3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG</u>	20
<u>4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	20

1.0 EINLEITUNG

1.1 Geltungsbereich und Bestandssituation

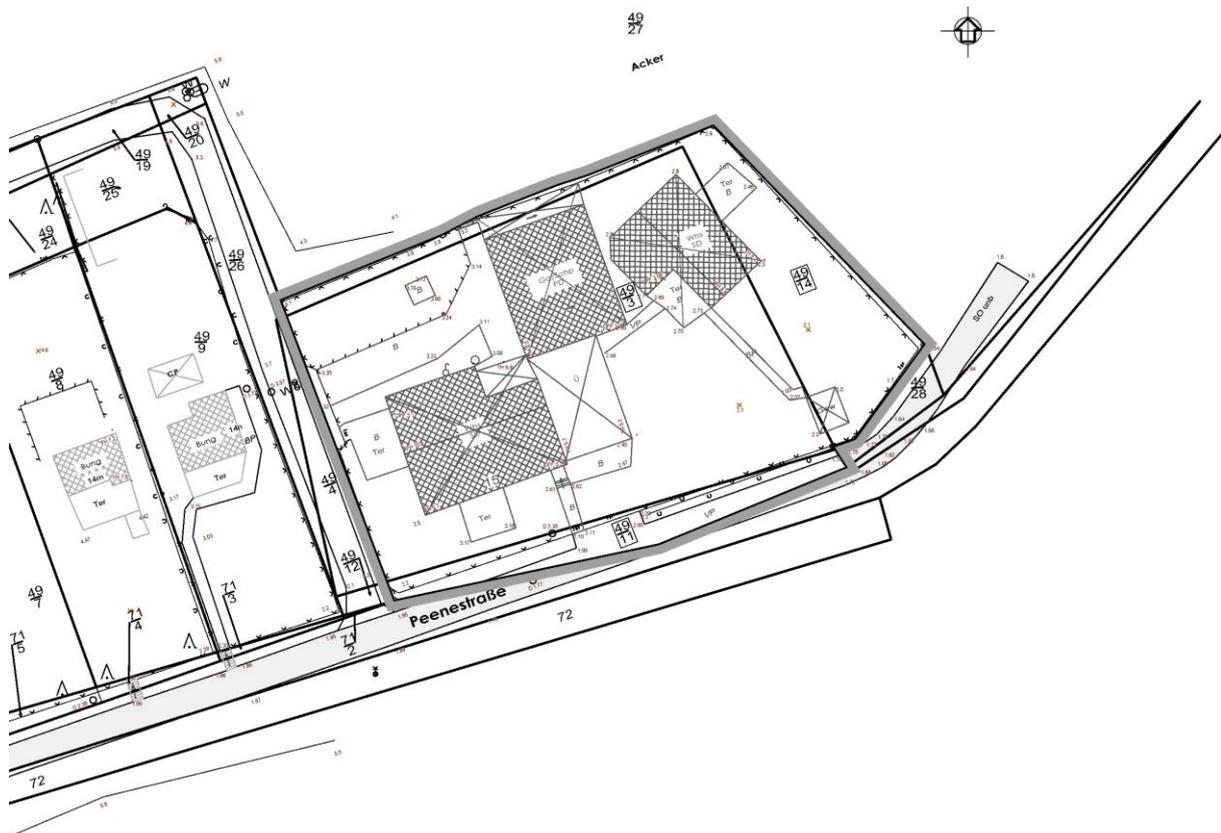
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ziemitz. Es wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch die Peenestraße und im Westen durch ein Ferienhausgebiet (Bebauungsplangebiet Nr. 1) begrenzt.

In den Geltungsbereich werden die in beigefügtem verkleinerten Lage- und Höhenplan gekennzeichneten Flurstücke 49/3, 49/14 und 49/11 der Flur 2 der Gemarkung Ziemitz einbezogen.

Die Peenestraße, Flurstück 49/11, wird in den Geltungsbereich einbezogen, da die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1.649 m².



Verkleinerter Lage- und Höhenplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 3

Bestandssituation

Das Plangebiet schließt östlich an ein mit Bungalows bebautes Ferienhausgebiet an. Es selbst weist Baulichkeiten mit zwei Wohngebäuden, Carport und Garagen auf. Die Zuwegung zu den Wohngebäuden ist von der Peenestraße aus über einen gepflasterten Weg gegeben. Das Grundstück ist eingezäunt und teilweise in Richtung der Peenestraße mit einer Lebensbaumhecke eingefasst. Hecken aus Liguster und geschnittenen Koniferen umschließen das Plangebiet an der östlichen und westlichen Grenze.

Der östliche Teil des Grundstücks weist vorwiegend Rasenvegetationen mit einzelnen eingestreuten Sträuchern sowie einem Gewächshaus auf. Nördlich des Hauptwohngebäudes schließen Garagen an, die über einen Anliegerweg westlich des Plangebietes erreichbar sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zeigen vorwiegend Rasenvegetationen sowie Beete und Rabatten mit Stauden- und Strauchpflanzungen auf. Einzelbäume kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Versiegelungen bleiben im Plangebiet auf Zuwegungen, Terrassenflächen und Wegeverbindungen beschränkt.



Wohngebäude im östlichen Teil des Bebauungsgebietes Nr. 3

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

Im Plangebiet kann das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgeschlossen werden. Südlich der Peenestraße befinden sich laut Kataster des Landes M-V gesetzlich geschützte Biotop. Es handelt sich hierbei um Röhrichtbestände des Verlandungsbereiches des Peenestromes.

1.2 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der auf den Flurstücken 49/3 und 49/14 in der Flur 2 der Gemarkung Ziemitz vorhandenen Bebauung mit zwei Wohngebäuden und mehreren Neben- und Abstellgebäuden wird die östlich der Peenestraße vorhandene Bebauungsstruktur abgeschlossen.

Der Zustand der Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht insgesamt nicht mehr den Anforderungen an die heutigen Wohn- und Energiestandards. Zudem wurden gravierende bauliche Missstände und Mängel vorgefunden. Der Fußboden im Hauptwohngebäude ist mit Farben und Öl kontaminiert. Die Dächer der Gebäude sind teilweise mit Asbest gedeckt.

Die Käufer der Flurstücke 49/3 und 49/14 beabsichtigen daher, den Altbestand durch eine Neubebauung mit einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten einschl. Nebengelass zu ersetzen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung des Grundstückes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Käufer haben bei der Gemeinde Sauzin einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Die Gemeinde Sauzin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung ein bereits seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken und als Werkstatt genutzter Standort städtebaulich aufgewertet wird. Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an vorhandene Bebauung an und ist verkehrs- und medienseitig bereits erschlossen.

Auch aufgrund der naturräumlichen Lage ist der Standort für langfristige Sicherung als Wohnstandort geeignet. Das Kataster des Landes weist im Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Die Gemeinde hat als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB gewählt.

Ein entsprechender Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3 „Wohngebiet nördlich der Peenestraße“ Ortsteil Ziemitz wurde durch die Gemeindevertretung Sauzin in der Sitzung am 15.11.2022 gefasst.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses haben die Grundstückskäufer mit der Gemeinde Sauzin eine Kostentragungsvereinbarung geschlossen, in der diese sich verpflichten, die Kosten für das Bauleitverfahren und alle daraus resultierenden Folgekosten zu tragen.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

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

- Die Gemeinde Sauzin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und nimmt gemäß des RREP VP keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.
„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“ (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)

Die raumordnerischen Ziele werden mit der vorliegenden Planung beachtet. Ein in der Vergangenheit im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutztes Grundstück wird reaktiviert und durch Neubebauung zu Wohnzwecken städtebaulich aufgewertet.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Da es sich bei der Planung um einen Mikrostandort zur Reaktivierung von Wohnnutzung handelt, können Beeinträchtigungen des benachbarten Ferienhausgebietes ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Die Planungsanzeige ist erfolgt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird erneut im Verfahren im Rahmen der Beteiligung zur den Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 liegt teilweise im 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen beantragt.

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 Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Die Auswertung des Gutachtens ist dem Punkt 2.3 zu entnehmen.

Bei den Verlandungsbereichen mit komplexen Schilfbeständen südlich der Peenestraße handelt es sich um Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). In einer Entfernung von ca. 110 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Da es sich um eine kleinteilige Bebauung im Bestand handelt und mit der Umsetzung des Vorhabens keine zusätzlichen Störwirkungen zu erwarten sind, sind erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele der Schutzgebiete maßgeblichen Bestandteile (Zielarten und Lebensräume der Schutzgebietskulissen) nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

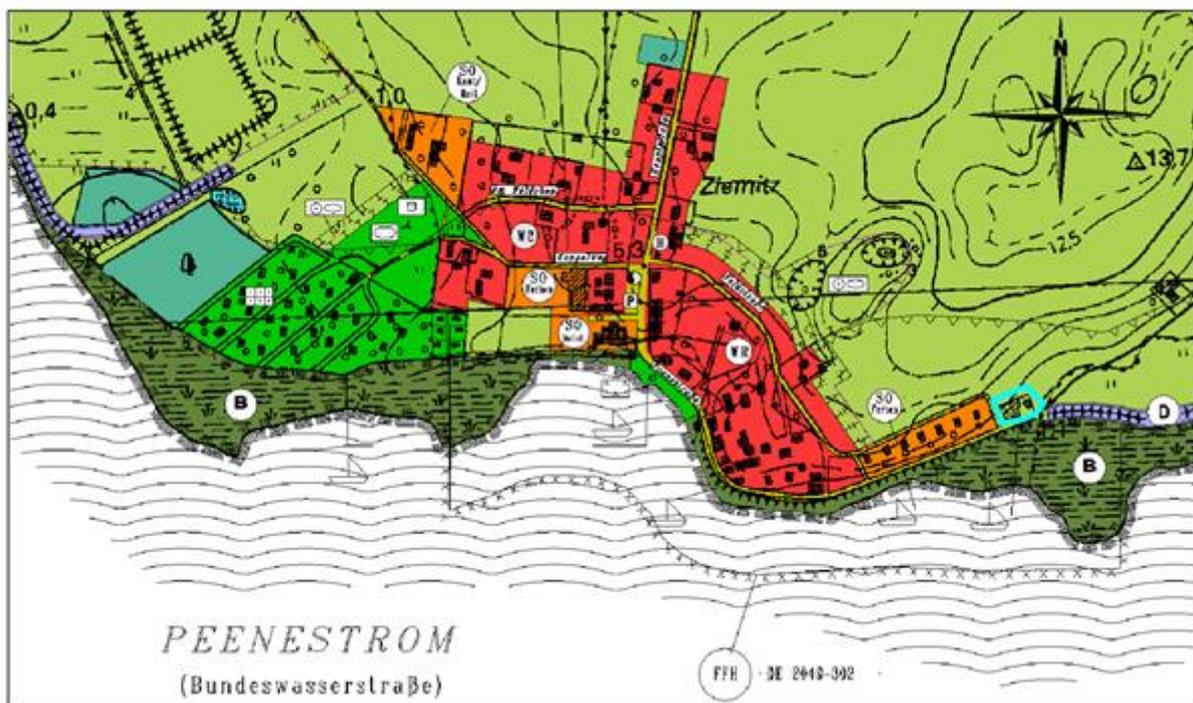
Mit Anwendung des § 13b BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1.5 Flächennutzungsplan und städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziemitz

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

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 2. und 3. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden. Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im Rahmen der Berichtigung wird das Bebauungsplangebiet Nr. 3 als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin i.d.F. der 2. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 (hellblaue Umrandung)

Städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziemitz

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“. Für diese Grundstücke wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ erlassen. Derzeit wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 in Angrenzung an das Bebauungsplangebiet Nr. 3 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Für den Ortsteil Ziemitz wurde eine Klarstellungsatzung mit Abrundungen und Erweiterungen erlassen. Der Geltungsbereich schließt westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 mit der Wohnbebauung an der Feldstraße ab. Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 liegt somit nicht im Geltungsbereich der Klarstellungsatzung mit Abrundungen und Erweiterungen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 westlich des Koppelweges beinhaltet die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die zur Planaufstellung angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.7 Aufstellungsverfahren und Nachweis der Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen

Aufstellungsverfahren

Mit der BauGB-/BauNVO- Novelle 2017 wurde der **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wurde u.a. eine befristete Wiedereinführung/Verlängerung der Regelungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wie folgt geregelt: *„Bis zum Ablauf des 31.12.2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“*

Auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung soll der Bebauungsplan Nr. 3 nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - durchgeführt werden.

Nachweis der Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB nach den Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben ordnet sich in die gemäß § 13b BauGB vorgegebenen Fristen ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 erfolgte am 15.11.2022 und damit vor dem 31.12.2022. Das Verfahren soll im Jahr 2023, und damit zeitlich weit vor dem im § 13b BauGB vorgegebenen spätesten zulässigen Termin des Satzungsbeschlusses, abgeschlossen werden.
- Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB wird abweichend von § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB eine Obergrenze der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern zugelassen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst nur eine Gesamtfläche von rd. 1.649 m². Gemäß den Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) könnte der Grad der Versiegelung max. rd. 989 m² betragen.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 3 wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Dies wird im Text (Teil B) unter Punkt I. 1 durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sichergestellt.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 schließt unmittelbar östlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ an.
- Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die geplante Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit der Gesamtkapazität von maximal 2 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Sauzin hat auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am **15.11.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.
- Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die **Entwurfsunterlagen von 01-2023** werden der Gemeindevertretung Sauzin zur Billigung und zum Beschluss über die öffentlichen Auslage vorgelegt. Die Offenlegung der Entwurfsunterlagen erfolgt gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a und 13b BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3, 13 und 14 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2022 definierten Planungsziele erstellt.

Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Die Grundstückskäufer beabsichtigen den gesamten Bestand an baulichen Anlagen abzureißen und durch eine Neubebauung mit einem Wohngebäude zu ersetzen. In das Wohngebäude sollen zwei Wohnungen für den Eigenbedarf der Familie integriert werden.

Die für die Ausstattung des Plangebietes erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr werden durch die Herstellung von Stellplätzen und einer Garage berücksichtigt. Darüber hinaus werden private Nebenanlagen vorgesehen, die der Ergänzung der Hauptnutzung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen. Hierzu zählen u. a. Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen, ein kleines Schwimmbassin und Einfriedungen. Für die nicht überbauten Flächen ist eine anspruchsvolle, dem Landschaftsraum angepasste, Freiflächengestaltung vorgesehen.

Da in Baugebieten nach § 13b BauGB ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bestimmt werden darf, ist es notwendig, die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Nicht zulässige Nutzungen

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“. Da im Plangebiet lediglich ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten errichtet wird, ist für Anlagen für Kinderbetreuung keine Relevanz gegeben.

Der Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 13 b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch kleinteilige Ferienhausbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit und Flächen für die Landwirtschaft begrenzt wird.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern der Peenstraße genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

- Grundflächenzahl

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

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,40 festgelegt.

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche der Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen um bis zu 50 v.H. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden dürfen.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der Größe des Grundstückes und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ werden somit zugelassen.

- Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 sowie Abs. 4 BauNVO, §§ 18, 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die baulichen Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen.

Beim Ausbau eines Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch die Bestimmung der Gebäudehöhe mit 11,00 m über NHN als Höchstmaß.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird anhand der bereits vorliegenden Objektplanung vorgenommen. Sie orientiert sich an der Höheneinordnung des Gebäudebestandes und berücksichtigt die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes. Die Gebäudehöhe des vorhandenen Wohngebäudes beträgt 10,50 m über NHN.

Die getroffenen Regelungen entsprechen der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau. Sie stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die geplanten Gebäude sind daher zum Schutz gegen Hochwasser oberhalb des für diesen Bereich am Peenestrom derzeit geltenden Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,45 m NHN einzuordnen.

Um dies sicherzustellen, wurde gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ein Mindestmaß mit 2,45 m über NHN festgelegt.

Bei der Errichtung von Kellerräumen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Baufeld wird daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

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

- **Bauweise**

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Da es sich um einen Mikrostandort handelt und gemäß Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig sind, ist eine weitere Untersetzung der Bauweise nicht notwendig.

- **Baugrenzen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Die straßenseitige Baugrenze bleibt hinter der Bestandsbebauung zurück und schließt damit ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Küsten- und Gewässerschutzstreifen aus.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität ist im Text (Teil B) I. 2. festgelegt, dass das Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu der straßenseitigen Baugrenze zu errichten ist. Dies erfolgt im Kontext mit der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Peenestraße.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Daher wurde die Peenestraße im Bereich des Plangebietes (Flurstück 49/11) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung schließt sowohl die Straßenverkehrsfläche als auch das Bankett ein.

Aus dem Lage- und Höhenplan ist ersichtlich, dass die derzeitige straßenseitige Einfriedung des Grundstückes innerhalb des öffentlichen Flurstückes 49/11 verläuft. Im Rahmen der Neubebauung ist die Einfriedung auf die Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 49/3 und 49/14 zurückzubauen.

Die Abgrenzung zwischen den privaten Grundstücken (Flurstücke 49/3 und 49/14) und der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 49/11) ist mit einer Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Peenestraße. Diese fungiert als Wohnanliegerstraße.

Mit Umsetzung der Planung wird kein innerörtlicher zusätzlicher Verkehr indiziert, da es um eine Bestandsüberplanung handelt.

2.1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

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 sowie durch die Verringerung des Anteils versiegelter Grundstücksflächen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Qualität des Wohngrundstückes wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie den Charakter der begrüneten Anlagen bestimmt. Insbesondere die Lage des Plangebietes im Nahbereich des landschaftlich reizvollen Peenestromes macht eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild erforderlich.

Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung, dass auf den Wohngrundstücken mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten sind.

Auf textliche Vorgaben zu den Standorten der Pflanzungen wird verzichtet, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Ortsteil Ziemitz ist geprägt durch Wohn- und Ferienhausbebauung, die überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss besteht.

Das Plangebiet stellt mit seiner seit Jahrzehnten währenden Nutzung den Endpunkt der Bebauung am östlichen Dorfrand dar.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität folgende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- Als orts- und inseltypische Materialien der Fassadengestaltung werden Putz und Verblendmauerwerk, Naturstein und Naturholz sowie Glaskonstruktionen zugelassen.
- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° zulässig sind. Für die Dacheindeckung werden ausschließlich Hartbedachung in Anthrazit, Metalleindeckung mit PREFA Stehfalz in Anthrazit, Bekiesung, extensive Begrünung, Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Damit sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materien, wie Metalleindeckungen unzulässig.

- Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung vorsieht.
- Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen sollen den naturnahen Charakter des Gebietes betonen. Daher werden nur Holz- und Metallziergitterzäune, beplante Natursteinmauern und blühende Hecken zugelassen.

Für die nördliche und östliche Einfriedung des Grundstückes sind zusätzlich Holz- und Betonpalisaden, mit Natursteinen verfüllte Gabionen oder eine Kombination aus L-Schalen mit aufgesetztem Zaun zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung der Hanglage zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist.

- Die Festsetzung einer abgeschirmten Anordnung des Platzes für bewegliche Abfallbehälter auf dem Grundstück soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Dieser hatte zum Inhalt, ein mögliches Vorkommen und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten infolge des Abbruchs von verschiedenen Gebäuden im Plangebiet zu prüfen.

In und an den leerstehenden Gebäuden ist ein Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) möglich.

Eine Gebäudekontrolle erfolgte am 13.12.2022. Für die Suche nach Besiedlungsspuren wurden Kamera, Fernglas und Strahler genutzt. Außerdem standen Endoskope, Fledermausdetektor etc. zur Verfügung.

Bei den Bestandsaufnahmen wurden an einem der Wohnhäuser oberhalb der Rolladenkästen Nistmaterialien vom Haussperling gefunden. Die Besiedlungsspuren stammen nicht aus der Brutsaison 2022, sondern sind älter. Weitere Hinweise auf eine Nutzung der vorhandenen Baulichkeiten durch gebäudebesiedelnde **Vogelarten** gab es nicht.

In oder an den kontrollierten Gebäuden gab es keine Hinweise auf eine Besiedlung durch **Fledermäuse**. Die Kellerräume sind für Fledermäuse mikroklimatisch ungeeignet und zudem nicht zugänglich.

Im Dachbereich eines Gebäudes wurden Besiedlungsspuren des **Steinmarders** in Form von Kot und Vogelfedern festgestellt.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, wurden **bauzeitliche Regelungen** zum Abbruch der Gebäude und zur Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres) festgelegt. Die Beräumung des Bauschutts ist noch nachfolgend in den Monaten März und April zulässig. Werden die Rollladenkästen außerhalb der Vogelbrutzeit demontiert, so kann der Abbruch der Gebäude auch noch bis Ende März durchgeführt werden. Ein Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit kann nach Freigabe durch einen Sachverständigen auf der Grundlage einer Besatzkontrolle und dem Nachweis, dass kein Brutgeschehen vorliegt, erfolgen.

Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität (**CEF-Maßnahmen**) der vom Vorhaben betroffenen Habitate sind aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zur Anlage von Ersatzlebensstätten nicht umsetzbar. Da jedoch nur wenige Brutpaare betroffen sind und der betroffene Nistplatz seit einiger Zeit aufgegeben ist, wird sich der zeitweilige Verlust der Brutplätze nicht erheblich auf die Population auswirken. Zudem ergeben sich im Umfeld des Vorhabens mehrere Brutmöglichkeiten.

Als **FCS-Maßnahme** (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) sind im Neubau in Abstimmung mit dem Artenschutz-Sachverständigen dauerhaft Ersatzlebensstätten für den Haussperling (drei Brutkammern) zu schaffen. Beispielsweise können spezielle Fassadenkästen oder Einbausteine integriert werden. Geeignet sind beispielsweise der Nist- und Einbaustein Typ 24 oder die Sperlingskoloniehäuser der Firma Schwegler und Hasselfeldt. Eine farbliche Anpassung der Kästen bzw. ein Verputzen ist möglich.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die FCS- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der FCS- Maßnahme im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

2.4 Hinweise zum Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben auch die Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden, da es sich um die Überplanung eines Bestandsgrundstückes handelt. Folgende Medien liegen an: Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gasleitung, Elektro- und Telekomkabel.

Die Grundstückskäufer planen die Heizung und Warmwasseraufbereitung weitestgehend über Wärmepumpen sicherzustellen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden mit den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert. Gemäß den Stellungnahmen werden die Bestände an Ver- und Entsorgungsleitungen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und die Anschlussbedingungen in der Begründung fortgeschrieben.

Für die Löschwasserversorgung steht eine gekennzeichnete Löschwasserentnahmestelle mit Aufstellfläche für die Feuerwehr westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 und südlich der Peenestraße gegenüber Flurstück 53/3 zur Verfügung.

Zusätzlich ist westlich der Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 3 auf Flurstück 49/26 ein Hydrant für das Nachbefüllen der Löschfahrzeuge vorhanden.

Die Zugänglichkeit des Bebauungsplangebietes Nr. 3 ist für die Feuerwehr über die Peenestraße sichergestellt.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Sauzin im Januar 2023

Der Bürgermeister