

B E G R Ü N D U N G

2. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE SAUZIN

i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1
für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“
im Ortsteil Ziemitz



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 06 - 2011

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I

Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4 - 5
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6 - 8
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	8 - 15
5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16 - 18

Anlage 1

Übersichtsplan

EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401)

Anlage 2

Auszug aus dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 von 12-2010

TEIL II

U MW E LT B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 (GS MV GI. Nr. 230 - 1- 13)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 1. März 2010 (BGBl. I 2010, Nr. 4, S. 37 -60)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. Nr. 48 S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, S. 2723, 1380)

2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ in der Gemeinde Sauzin, Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße.

Das Erholungsgebiet entstand bereits zu DDR- Zeiten und wurde zunächst überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt.

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

Die Grundflächen der Gebäude variieren zwischen 30 m² und 40 m².

Da die Mehrheit der Gebäude bereits seit Jahrzehnten besteht, ist die Bausubstanz teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Grundstücke liegen derzeit noch im Außenbereich, so dass lediglich die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gestattet sind.

Die meisten Eigentümer verleben nicht nur die Wochenenden, sondern auch ihren Urlaub in dem Gebiet, so dass für eine niveauvolle Erholung u. a. Schlafräume und zeitgemäße Sanitäreinrichtungen fehlen. Nachfragen nach Ferienvermietung müssen wegen fehlender baulicher Voraussetzungen ausgeschlagen werden.

Daher hat die Mehrheit der Grundstückseigentümer den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Ziel der Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO gestellt.

Der Antrag der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ zur Überplanung wird von der Gemeinde Sauzin aus folgenden Gründen mitgetragen:

- Es handelt sich um die Verfestigung eines vorhandenen Erholungsgebietes, dessen Ausweisung mit den Zielen zur weiteren Ausgestaltung der Gemeinde als Tourismuserwicklungsraum konform geht.
- Das Gebiet ist wegen der naturräumlichen Lage besonders attraktiv und daher für eine naturverbundene Feriennutzung besonders geeignet.
- Es grenzt unmittelbar an die vorhandene dörfliche Bebauung an und stellt einen seit Jahrzehnten in das Ortsgefüge integrierten Standort dar.
- Die Planung stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, welches nach den Bedürfnissen der Eigentümer und im Einvernehmen mit Gemeinde ausgestaltet wird.

- Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Erweiterungen des Bestandes notwendig werden.
- Die Lage des Plangebietes stellt sich auch aus immissionsrechtlicher Sicht günstig dar, da es am Ortsrand gelegen ist, an Wohnbauflächen mit identischer Schutzbedürftigkeit grenzt und verkehrlich am Endpunkt einer örtlichen Straße liegt.
- Im zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 werden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Naturschutzbelange sicherstellen.

Stand der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 24.09.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V. m. dem Bebauungsplan Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz beschlossen.

Am 19.02.2010 wurde in der Feuerwehr in Sauzin eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer durchgeführt, auf der von Gemeinde und Planer über die Planungsziele und die weiteren Verfahrensschritte Auskunft gegeben wurde.

Im Ergebnis der vorgezogenen Betroffenenbeteiligung wurden von den Grundstückseigentümern Vorschläge zur Ausgestaltung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes vorgebracht, die Eingang in den städtebaulichen Entwurf gefunden haben.

Am 18.05.2010 wurde der Scoping- Termin durchgeführt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beraten und festgelegt wurde.

Die Hinweise aus den Statements und vorgezogenen Stellungnahmen der Behörden wurden in die Entwurfsfassung der Planung von 12- 2010 eingearbeitet.

Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme aufgefordert und die Entwurfsunterlagen für die Einsichtnahme der Bürger einen Monat öffentlich ausgelegt.

Nach Abwägung und abschließendem Beschluss der Gemeindevertretung wird die Genehmigung der 2. Planänderung bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Für den Planungsraum Vorpommern ist am 20.09.2010 das neue Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in Kraft getreten.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) bestehen für den Planbereich:

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

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

Gemäß der zur Planungsanzeige der Gemeinde Sauzin eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.10.2009 sowie in der abschließenden Stellungnahme vom 26.01.2011 ist das Vorhaben aufgrund der Lage im Tourismusentwicklungsraum mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
 - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Planverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des neuen Baugesetzbuches fortzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht ist als **TEIL II** Bestandteil der Begründung.

- o Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVObI. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Sauzin zum Naturpark.
- o Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene-Echo am 05. Februar 1996).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Sauzin ist davon bereits ausgenommen.

- o Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Nähe zum SPA-Vorschlagsgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit dem EU-Code DE 1949-401 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302.

Im Zuge der Planaufstellung wurde daher eine FFH- Vorprüfung durchgeführt, die mögliche anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf Strukturen, Prozesse sowie die Erhaltungsziele, die den Lebensraum bzw. die Schutzgebietsziele kennzeichnen, aufzeigen soll. Dabei war zu berücksichtigen, inwieweit Projekte einzeln und im Zusammenwirken mit anderen Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000- Gebietes führen können.

Die FFH- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Vorhaben im Planänderungsgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile und der Erhaltungsziele der Schutzgebietskulisse zu erwarten sind.

Die Abgrenzung des FFH- Gebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das EU- Vogelschutzgebiet wurde zur Wahrung der Übersichtlichkeit der Planzeichnung gesondert in der **Anlage 1** zur Begründung dargestellt.

- o Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im 150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V zum Peenestrom.

Mit Datum vom 02.02.2011 hat die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V erteilt.

- o Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich der Planänderung nicht vor. Es werden somit durch die Planänderung die Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Dies wurde durch das LUNG M-V als zuständige Behörde im Prüfverfahren mit Stellungnahme vom 26.01.2011 bestätigt.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die maßgeblichen Bestandteile des angrenzenden EU- Vogelschutzgebietes und FFH- Gebietes, die die signifikant vorkommenden Populationen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH- Richtlinie sowie die signifikanten Vorkommen von Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie betreffen, wurden im Rahmen der FFH- Vorprüfung dargestellt.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Lage: Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße. Es wird im Norden und Osten durch Ackerflächen und im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch den Peenestrom begrenzt.

Fläche: rd. 10.250 m²

Betroffene

<i>Grundstücke:</i>	Gemarkung	Ziemitz
	Flur	2
	Flurstücke	49/4, 49/6 - 49/9, 49/12, 49/13, 49/15 - 49/26, 50/3, 50/8 - 50/17, 50/18 teilweise 51/1 - 51/7, 51/9 - 51/14, 52/2 - 52/6, 52/8, 52/9 - 52/14, 71/1 - 71/9 und 72 teilweise

Zustand der Fläche:

Das Plangebiet schließt eine bereits zu DDR- Zeiten errichtete Wochenendhaussiedlung ein. Die Mehrheit der Bungalows befindet sich bereits seit Jahrzehnten in Nutzung, so dass sie eine sehr marode Bausubstanz aufweisen. Die Freianlagen bestehen aus kleingliedrigen gepflegten Grünanlagen mit Rasen, Strauch- und Staudenflächen. Hecken oder Zaunanlagen begrenzen die einzelnen Parzellen, wobei bei den lebenden Hecken auch nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume, wobei es sich zumeist um Nadelbäume und Lebensbäume handelt.

Die Versiegelungen bleiben im Plangebiet auf Terrassenflächen und Wegeverbindungen beschränkt, wobei hier zumeist Pflasterbeläge zur Anwendung kamen. Die Peenestraße, die südlich an die Wochenendhausparzellen anschließt, ist in einer Breite von ca. 3 m gepflastert.

Nebenanlagen befinden sich rückwärtig der vorhandenen Bungalows im nördlichen Teil des Plangebietes.

Bisher festgelegte

Nutzungsart: Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung
Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Geplante

Nutzungsart: Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung
Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Inhalt der Nutzungsartänderung:

Zur Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ gehören insgesamt 14 Parzellen.

Einer Beteiligung an den Planungskosten haben, mit Ausnahme von 5 Eigentümern, alle Betroffenen zugestimmt und eine entsprechende Kostentragungsvereinbarung mit der Gemeinde unterzeichnet.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer sollen deshalb die Flurstücke, die keiner Kostenbeteiligung zugestimmt haben, im Bebauungsplan nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt werden, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen werden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich die Sondergebietsdarstellung vorgenommen, da diese Nutzung unabhängig von Kostentragungen die das Plangebiet dominierende Nutzung widerspiegelt.

Diese Verfahrensweise wird nach Auffassung der Gemeinde keine negativen Auswirkungen auf das von der Gemeinde für das Plangebiet verfolgte städtebauliche Gesamtkonzept nachsichziehen, da auf diesen 5 Parzellen bereits eine Bebauung vorhanden ist. Bauliche Veränderungen auf den von der Perspektivplanung ausgenommenen Grundstücken können somit nur im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgen, so dass Art und Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet eine harmonische städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Für die anderen 9 Parzellen wurden Festsetzungen getroffen, die eine künftige Neubebauung der Grundstücke mit folgenden grundlegenden Eckpunkten ermöglichen:

- Festlegung einer GRZ von 0,3 mit der Untersetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die Ferienhäuser von 70 m² incl. Wintergärten
- Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus
Doppelhäuser stellen insbesondere im Hinblick auf den schmalen Zuschnitt der Grundstücke eine sinnvolle Option bei Neubebauung dar.

- Die Ferienhäuser dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Die Regelung ist untersetzt durch eine maximale Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden von 3,50 m und einer Gebäude- bzw. Firsthöhe von maximal 7,50 m über Oberkante Fertigfußboden.
- Die Dächer dürfen als Flachdach bzw. Satteldach bis 45° vorgesehen werden.
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung wird die Hauptfirstrichtung in Nord- Süd- Ausrichtung festgelegt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO wird Dauerwohnen ausgeschlossen. Durch entsprechende textliche Darstellung wurde dieser Forderung zusätzlich Gewicht verliehen.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurde in der **Anlage 2** ein Auszug aus dem Entwurf der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 1 angefügt.

Folgende Belange der Behörden werden in die Planung eingestellt:

- Küsten- und Hochwasserschutz

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 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.

Um der Gemeinde eine umfassende Beurteilung der Gefahrensituation zu ermöglichen, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Lage- und Höhenplan erstellt und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vorgezogen beteiligt. Die Behörde übermittelte mit Schreiben vom 09.11.2009 folgende Informationen zum Hochwasserschutz:

„Durch dieses Vorhaben sind keine in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung betroffen, öffentlich - rechtliche Zuständigkeiten und eigentumsrechtliche Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern sind nicht berührt.

Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Ziemitz ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,45 m NHN festgelegt.

NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,45 m NHN entspricht somit 2,30 in HN).

Das zu überplanende Gebiet soll nach dem mir vorliegenden topografischen Kartenmaterial ein Gefälle vom nördlichen zum südlichen Teil (Richtung Krumminer Wiek) aufweisen, innerhalb des B- Plangebietes verläuft die 2,50 m NHN – Höhenlinie.

Im Zuge der weiteren Planung ist mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung die konkrete Höhenlage und somit das Gefährdungspotential zu ermitteln.

Öffentliche Küstenschutzmaßnahmen im Sinne des § 83 LWaG sind für diesen Bereich seitens des Landes M-V nicht vorgesehen.

Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.“

Anhand des Lage- und Höhenplanes und den Hinweisen aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern konnte festgestellt werden, dass alle Bauflächen mit der natürlichen Geländehöhe sicher oberhalb des BHW liegen.

Um langfristig den Hochwasserschutz sicherzustellen wurden folgende Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 im Text (Teil B) I. 12 verankert:

„12. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,30 m über HN ist einzuhalten.

(2)

Eine Unterkellerung der Ferienhäuser und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.

(3)

Für die Ferienhäuser ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,30 m HN) sicherzustellen.“

Das Plangebiet liegt im Uferschutzstreifen zum Peenestrom.

Mit Datum vom 02.02.2011 hat die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V erteilt.

- **Denkmalpflege**

Gemäß der zur Beteiligung von der unteren Denkmalschutzbehörde mit den Schreiben vom 26.10.2009 und 28.01.2011 sowie vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- mit Schreiben vom 11.11.2009 (i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1) und 07.02.2011 vorgelegten Stellungnahmen sind folgende Belange in die Planänderung einzustellen:

Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(1)

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

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, 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 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht 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 gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

(3)

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.

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

- Immissionsbelange

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Ferienhausgebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 35/40 dB(A) und

tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ziemitz.

Es wird im Norden und Osten durch Ackerflächen, im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch den Peenestrom begrenzt.

Der Standort wird grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die angestrebte Nutzung als Ferienhausgebiet betrachtet, da

- die innergebietliche Vorbelastung durch die Kapazität und die Erholungsnutzung als gering einzuschätzen ist;

- die westlich angrenzende Wohnbebauung eine identische Schutzbedürftigkeit aufweist;
- die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - Feldstraße und Peenestraße - ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen, da lediglich der Zielverkehr der Anwohner aufgenommen werden muss und
- die im Plangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen zu keiner spürbaren Mehrbelastung des Verkehrs führen, da die Kapazitäten im Plangebiet beibehalten werden und dies durch entsprechende Festsetzungen bestimmt ist.

Erschließung:

Verkehr

Alle Grundstücke im Planänderungsgebiet grenzen im Süden direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Peenestraße. Die Eigentümer nutzen diesen Anschluss jedoch nur fußläufig, da die Grundstücke eine leichte Hanglage aufweisen. Die Höhenunterschiede betragen bis zu 4 m, rd. 2 m über HN an der Peenestraße und bis zu 6 m über HN an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Daher sind die Stellplätze für Pkw und die Carports entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eingeordnet und werden über einen rückwärtigen Weg erschlossen.

Medien

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die betreffenden Flurstücke verfügen bereits über Trink- und Abwassergrundstücksanschlüsse. Die Trinkwasserleitung ist im Jahre 2009 erneuert worden.

Im Ergebnis der Beteiligung der Feuerwehr Sauzin sowie eines Vororttermines am 16.05.2011 zwischen Feuerwehr, Amt und Planer konnte festgestellt werden, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist, da die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von den zu schützenden Objekten weniger als 300 m beträgt.

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

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

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

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen und der unbefestigten Umfahrt ist im Bankett zu versickern.

Im Planänderungsgebiet befinden sich Niederspannungsleitungen der EON e.dis über welche die Grundstücke versorgt werden.

Die Gemeinde Sauzin ist an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Die Leitungen verlaufen im Bereich der Planung im öffentlichen Grundstück der Feldstraße und der Peenestraße. Einige Grundstücke verfügen bereits über Hausanschlüsse.

Hinweise der E.ON Hanse AG NC M-V:
(Stellungnahme vom 31.01.2011)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Seite 2:

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH im o.a. Bereich ersichtlich ist.

Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführliche Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.“

Leitungen der Verbundnetz Gas AG sind gemäß Stellungnahme vom 19.01.2011 im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Aus den Bestandsplänen der Telekom ist zu ersehen, dass sich Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum der Feldstraße und der Peenestraße befinden.

Hinweis der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH:
(Stellungnahme vom 14.01.2011)

„Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.“

Auswirkungen der Planänderung:

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach Auffassung der Gemeinde generell positiv bewertet, da

- sich die Gemeinde Sauzin in einem Tourismusentwicklungsraum befindet wo Beherbergungskapazitäten behutsam entwickelt und vorrangig an schon vorhandenen Standorten gesichert und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden sollen.
- die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung nicht berührt werden und mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und insbesondere auf das vorhandene Umfeld zu rechnen ist;
- es sich bei dem Änderungsgebiet um bereits bebaute, städtebaulich integrierte Grundstücke handelt;
Es findet keine spürbare Erhöhung der Beherbergungskapazitäten statt, sondern eine qualitative Aufwertung eines vorhandenen Erholungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche.
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Umweltbericht umfassend gewürdigt wurden ;
- die FFH- Vorprüfung zu dem Ergebnis kam, dass die Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Sauzin nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile (Zielarten und Lebensräume der Schutzgebietskulissen) hervorzurufen und
- die Gemeinde Sauzin im Zuge der zeitgleichen Erstellung des verbindlichen Bauungsplanes Nr. 1 Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung des Gebietes nimmt.

5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bundesbehörden

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**
(Stellungnahme vom 24.01.2011)

„Das Gebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom, die entsprechend § 5 Abs. 5 BauGB in dem dazugehörigen Erläuterungsbericht durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen ist.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972)

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

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

Folgende Anmerkung möchte ich zur südlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindlichen Steganlage geben.

Für diese Steganlage wurde die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. III-80 vom 18.01.1995 gemäß § 31 WaStrG durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund an den „Bootsanleger Peeneblick Ziemitz e.V.“ erteilt. Des Weiteren wurde eine privatrechtliche Vereinbarung in Form des Nutzungsvertrages Nr. 3041 für diese wasserbauliche Anlage abgeschlossen. Die Nutzung und Zugänglichkeit der Steganlage durch den Verein ist zu gewährleisten.“

Der Peenestrom ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich bezeichnet. Gleichlautende Stellungnahme wurde durch das Wasser- und Schifffahrtsamt zum Bebauungsplan Nr. 1 vorgebracht und in die Satzungsfassung als in der Planrealisierung zu berücksichtigender Belang eingestellt.

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V
Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 10.01.2011)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen 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 weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!“

- **Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit
und Fischerei M-V**
(Stellungnahme vom 31.01.2011)

„Nach den überreichten Unterlagen ist eine Betroffenheit fischereilicher und fischereirechtlicher Belange nicht erkennbar.

Forderungen:

Für Vorhaben im Bereich von Gewässern sind gewässerverträgliche Materialien zu verwenden und Schadstoffeinträge in Gewässer (z. B. Öl, Abwasser) zu unterlassen.

Vor Eingriffen in den Gewässerbereich ist die obere Fischereibehörde rechtzeitig am Verfahren zu beteiligen.

Hinweise:

Falls durch das Vorhaben das Fischereirecht des Landes Mecklenburg – Vorpommern (§ 4 Abs. 2 FischG M-V) beeinträchtigt wird oder eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf Schadensersatz an den Fischereiberechtigten nach § 823 BGB.“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf Landflächen. Die Nutzung von Wasserflächen ist nicht betroffen.

Landkreis Ostvorpommern

- **Sachbereich Verkehrslenkung** (Stellungnahme vom 22.10.2009)
„Grundsätzlich bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände wenn:
 - *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um - und Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“*

Sonstige Träger öffentlicher Belange


- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**
(Auszug Stellungnahme vom 26.01.2011)

„Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z.B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung, Bebauungen im Uferrandstreifen u.a.) des WBV „Insel Usedom – Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.“

Sauzin im Juni 2011

Der Bürgermeister

Anlage 1

 Vorschlag SPA- Gebiet „Peenestrom und Achterwasser“
EU- Code DE 1949-401
M. : 1 : 5000

