

# B E G R Ü N D U N G

## 1. ÄNDERUNG

### DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### DER GEMEINDE SAUZIN

für einen Bereich südlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz  
(Flurstücke 111/6 bis 111/12 der Flur 1 in der Gemarkung Ziemitz)



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 04 - 2011

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I

### Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5 - 7
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	7 - 12
5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13 - 15
 <b>Anlage</b> Übersichtsplan EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401)	 <b>16</b>

## 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 1. 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 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin ist seit dem 16.03.2006 wirksam.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die sechs Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung vorwiegend als Kleingärten genutzt. Entsprechend dieser Gegebenheiten erfolgte die Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB. Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt und für die aus DDR- Zeiten stammenden Gebäude wurden im Rahmen des Bestandes Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Gebiet befindet sich derzeit noch im Außenbereich. Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen die Ferienhäuser den Anforderungen an eine zeitgemäße niveauvolle Erholung anzupassen, müsste daher im Vorfeld ein verbindlicher Bauleitplan erstellt werden.

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

Als Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss daher zunächst eine Anpassung der geänderten Planungsziele durch eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Sauzin am 27.01.2009 eingeleitet. Im November 2009 wurde eine vorgezogene Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden durchgeführt und die vorgelegten Stellungnahmen in die abschließende Planfassung eingestellt.

Im Rahmen der Planungsanzeige wies das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 25.11.2009 darauf hin, dass sich die Gemeinde im Änderungsverfahren mit den Belangen Tourismus und Erholung auf der einen Seite und Kleingärten, Natur- und Küstenschutz sowie Infrastruktur auf der anderen Seite auseinandersetzen muss.

Dem hat die Gemeinde mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen.

Es erfolgte eine Analyse des Bestandes, Begründung der Abgrenzung des Änderungsgebietes von der benachbarten Kleingartenanlage, Darstellung der beabsichtigten Planungsziele und der Auswirkungen der Planung.

Für die umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht erstellt und in einer gesonderten FFH- Vorprüfung Befindlichkeiten des Planvorhabens mit den Schutzgebietszielen abgeprüft.

Mit der abschließenden Stellungnahme vom 31.01.2011 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit:

*„Aufgrund der Kleinteiligkeit des Planungsvorhabens (0,2 ha) und der bereits ergangenen landesplanerischen Stellungnahmen werden weitere raumordnerische Bedenken unter dem Vorbehalt, dass das Planungsvorhaben mit den Belangen des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar ist, ausnahmsweise zurückgestellt.“*

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 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)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden bei der Planaufstellung wie folgt gewürdigt:

- 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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, war 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 (GVOBl. 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 1. 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 Darstellung der Auswirkungen der Vorhaben bezogen sich auf 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.

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 zur Begründung dargestellt.

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

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 31.01.2011 in Aussicht gestellt.

Im Zuge der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächenutzungsplanes wird dann bezogen auf die konkrete Planung die Ausnahmegenehmigung erteilt.

- 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 die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 26.01.2011 bestätigt.
- Das Gemeindegebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.
- Das Gemeindegebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

#### 4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

*Lage:* Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage Ziemitz, südlich des Koppelweges unmittelbar am Peenestrom.

*Fläche:* ca. 2.000 m<sup>2</sup>

*Betroffene*

<i>Grundstücke:</i>	Gemarkung	Ziemitz
	Flur	1
	Flurstücke	111/6 bis 111/12

*Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereiches:*

Westlich des Dorfes Ziemitz und des Planänderungsgebietes liegt die Kleingartenanlage „Idyll am Peenestrom“ mit rd. 60 Parzellen. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes teilte der Verein gegenüber der Gemeinde mit, dass die zur Pacht überlassenen Flächen auch künftig dauerhaft als Kleingärten genutzt werden sollen. Somit ist sowohl eigentumsrechtlich als auch von der Nutzungsart eine klare Trennung zwischen den Dauerkleingärten und den Ferienhäusern im Planänderungsgebiet gegeben. Dies manifestiert sich gleichfalls in einer deutlichen räumlichen Trennung durch einen öffentlichen Weg.

*Zustand der Fläche:* Die 6 Parzellen des Plangebietes werden durch individuell gestaltete Ziergärten gekennzeichnet, die überwiegend Rasenflächen und vereinzelt Staudenbeete aufweisen. Darin locker eingestreute Baum- und Strauchpflanzungen beleben mit ihrem wechselnden Farb- und Blütenspiel zu jeder Jahreszeit die Anlage.

Die Nadelgehölze haben bereits beträchtliche Größen angenommen und ragen über die vorhandenen Baulichkeiten hinaus. Eingfasst sind die Grundstücke mit Zäunen, denen in den Randbereichen zu den öffentlichen Wegen lebende Hecken z. Bsp. aus Liguster und Lebensbäumen vorgesetzt sind.

*Bisher festgelegte*

*Nutzungsart:*

- Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB  
Zweckbestimmung:
  - Dauerkleingärten

*Geplante*

*Nutzungsart:*

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung  
Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

*Inhalt der Nutzungsartänderung:*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup>, die in 7 Flurstücke aufgeteilt ist.

Auf den Flurstücken 111/6 bis 111/8 und 111/10 bis 111/12 befindet sich jeweils ein Ferienhaus. Über das Flurstück 111/9 erfolgt mittig die Erschließung der Grundstücke.

Die sechs Parzellen weisen Flächen zwischen rd. 240 bis 450 m<sup>2</sup> auf.

Die vorhandenen Gebäude haben Grundflächen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>.

Da die Anlage bereits zu DDR- Zeiten entstand, ist die Bausubstanz teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die meisten Eigentümer verleben nicht nur die Wochenenden, sondern auch ihren Urlaub in der Siedlung, so dass für eine niveauvolle Erholung u. a. angemessene Schlafräume und zeitgemäße Sanitäreanlagen fehlen.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Option zur Erstellung eines Bebauungsplanes eröffnet die Gemeinde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit künftig die vorhandene Bausubstanz umfassend zu sanieren, zu erweitern oder Ersatzneubauten zu errichten.

Dabei ist die vorhandene Grundstücksaufteilung in sechs Parzellen und die Kapazität von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus auch perspektivisch beizubehalten.

Folgende Belange der Behörden wurden in die Planung eingestellt:



- **Küsten- und Hochwasserschutz**

Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wies das StALU Vorpommern darauf hin, dass *„... In Auswertung der Hochwassergefährdung für das Gemeindegebiet verbindlich festzuschreiben ist, dass jegliche Neubebauung entweder auf einem Höhenniveau oberhalb des BHW errichtet wird oder durch den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbständig durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten ist...“*

*„Im März 2009 wurde seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern das „Regelwerk Küstenschutz M-V“ herausgegeben. In diesem Regelwerk wurden auch die BHW den neueren Erkenntnissen und Berechnungen angepasst. So sind für diverse Binnenküstenbereiche im Amtsbereich des StALU Vorpommern neue BHW ausgewiesen.*

*Nunmehr ist in dem Küstenabschnitt des 1. Änderungsbereiches (Ziemitz) ein BHW von 2,45 m NHN gültig, lt. dem ehemaligen o.a. Generalplan betrug das BHW hier 1,80 m HN.*

*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 m HN).*

*Das zu überplanende Gebiet weist nach dem vorliegenden topografischen Kartenmaterial ein Höhenniveau unter 2,50 m NHN auf und dürfte überflutungsgefährdet sein.*

*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.*

*Grundsätzlich ist bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung 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.*

Hinweis:

*Grundsätzlich sollte der geänderte FNP das Regelwerk und die neuen BHW berücksichtigen. Lt. Generalplan war nördlich des „Großen Ochsenberges“ mit einem BHW von 2,15 m HN und südlich dieses Punktes mit einem BHW von 1,80 m ü. HN zu rechnen.*

*Nunmehr wird in den vorliegenden, auf dem o.a. Regelwerk basierenden Tabellen „Bemessungswasserstände an den inneren Küstengewässern von Mecklenburg-Vorpommern“ für den Bereich Ziemitz ein BHW von 2,45 m NHN und für Wolgast (in etwa gegenüberliegend Sauzin am Peenestrom gelegen) ein BHW von 2,05 m HN angegeben.*

*Diese beiden letztgenannten Wasserstände sollten auch in den FNP übernommen werden und die alten BHW auf Grundlage des Generalplans ablösen.“*

Da sich das Planänderungsgebiet in einem hochwasserbeeinflussten Bereich befindet, sind bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Geländeauffüllungen, der Höheneinordnung der Gebäude, Verzicht auf Unterkellerung u. a. zu berücksichtigen.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m - Gewässerschutzstreifen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung beantragt und durch die untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 31.01.2011 in Aussicht gestellt. Im Zuge der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dann bezogen auf die konkrete Planung die Ausnahmegenehmigung erteilt.

- **Denkmalpflege**

Gemäß der von der unteren Denkmalschutzbehörde mit den Schreiben vom 09.11.2009 und 27.01.2011 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- mit den Schreiben vom 11.11.2009 und 01.02.2011 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 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 Werktage 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:*

Der Landkreis Ostvorpommern, Sachbereich Bauleitplanung hat in seiner Stellungnahme vom 01.12.2009, darauf hingewiesen, dass eine Analyse der Mehrbelastung durch die Gebietsausweisung insbesondere auf den Verkehr und die angrenzenden Wohnbauflächen vorzunehmen ist.

Mit der Überplanung als Ferienhausgebiet wird es zu keiner spürbaren Mehrbelastung des örtlichen Verkehrs und auch zu keinen Belästigungen für die angrenzenden Wohnbauflächen kommen.

Es handelt sich hier nicht um eine Neuausweisung eines Ferienhausgebietes, sondern lediglich um eine Überplanung des seit Jahrzehnten vorhandenen Bestandes.

Zudem ist hier ein sehr kleines Ferienhausgebiet mit 6 Häusern betroffen, welches unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksaufteilung die Möglichkeit einer Sanierung der vorhandenen Bausubstanz bzw. der Errichtung von Ersatzneubauten erhalten soll.

Die Kapazität von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus wird somit auch perspektivisch beibehalten.

#### *Erschließung:*

##### Verkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung erfolgt über den Koppelweg und weiter über die öffentlichen Flurstücke 108,110, 112/3 und 114.

Der innere Erschließungsweg - Flurstück 111/9 - gehört derzeit noch der Bundesfinanzdirektion. Den Eigentümern der sechs Ferienhausgrundstücke wird empfohlen, den Weg gemeinsam zu erwerben. Die gegebene Wegebreite von 3,5 m wird aufgrund der geringen Anzahl der Anlieger für ausreichend erachtet.

Teilflächen des nördlich an das Änderungsgebiet grenzenden Flurstückes 111/16 werden derzeit als Wendemöglichkeit genutzt. Hier wird empfohlen den Privateigentümer um Verkauf des betreffenden Grundstücksanteils zu ersuchen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Erschließungsdetails abschließend zu klären.

##### Medien

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Die Grundstücke sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Ortsteil Ziemitz verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigung. Der Anschluss des Änderungsgebietes könnte durch Verlegung einer Leitung bis zum Koppelweg erfolgen.

Die wesentlichen Aussagen der Versorgungsträger aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden nachrichtlich unter Punkt 5.0 vermerkt.

#### Löschwasserbereitstellung

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung teilte die Feuerwehr Sauzin mit Stellungnahme vom 03.11.2010 mit, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist, da die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von den zu schützenden Objekten weniger als 300 m beträgt. Entsprechend Rücksprache mit dem Wehrführer am 05.11.2010 wird als Löschwasserentnahmestelle der Peenestrom benannt. Im Bereich der Bootsanlegestelle südwestlich des Plangebietes ist ein ausreichender Zugang gegeben.

#### *Auswirkungen der Planänderung:*

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Auffassung der Gemeinde keine nachteiligen Auswirkungen auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Gesamtkonzept haben, da

- durch die 1. Änderung die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt werden und mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und insbesondere auf das vorhandene Umfeld zu rechnen ist;
- die Ausweisung als Ferienhausgebiet mit den gemeindlichen Zielen und den raumordnerischen Belangen vereinbar ist, da die Gemeinde Sauzin als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen ist;
- es sich bei dem Änderungsgebiet um bereits bebaute, städtebaulich integrierte Grundstücke handelt;
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Umweltbericht und in der FFH- Vorprüfung umfassend gewürdigt wurden und herausgestellt werden konnte, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Zielarten und Lebensräume nicht zu erwarten sind;
- die Gemeinde Sauzin im Zuge der Erstellung des verbindlichen Bauungsplanes Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung des Gebietes nehmen kann und zu erwartende geringfügige Eingriffe durch die Bilanzierung im Bebauungsplanverfahren ermittelt und der notwendige Kompensationsbedarf festgelegt wird.

## 5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sind bereits folgende relevante nachrichtliche Hinweise eingegangen:

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 21.01.2011)

*„Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch die Plangebietsänderung im Flächennutzungsplan nicht berührt, jedoch ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.“*

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V  
Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 11.01.2011)

*„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.“*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.  
Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!“*

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren und rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine konkrete Abfrage beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**  
(Stellungnahme vom 13.01.2011)

*„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, vertreten durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.  
Da es sich in Ihrem B-Plan um ein Ferienhausgebiet/Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz 2004, § 78 nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen. Gern würden wir den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine Kostenbeteiligung des Bauherren sowie der Abschluss vertraglicher Bindungen und die Betrachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte notwendig.“*

*In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Diese Variante ist meistens vom Bauträger nicht gewollt. Deshalb streben wir einen Ausgleich auf Sachmittelebene an (z. B. die Deutsche Telekom plant den Ausbau des Netzes, liefert das Kabel und führt die Montage aus. Der Bauträger sichert die Leitungsrechte und übernimmt die Kosten für den Tiefbau der Längstrasse und für die Kabelverlegung). Durch frühzeitige Kooperation mit anderen Versorgungsträgern (z. B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.) lassen sich auf diesem Gebiet die Tiefbaukosten begrenzen.*

*Wenn Sie Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genannten Vorschlag haben, erarbeiten wir für Sie einen Kostenvoranschlag und werden dann eine Kostenübernahmevereinbarung erstellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger bitten wir Sie, uns den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs. PTI 23, FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, anzuzeigen.*

*Sollte es zu keiner vertraglichen Einigung und Beauftragung kommen, bitten wir bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien, die sich eventuell in angrenzenden Bereichen befinden, vermieden werden und das aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht."*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Unternehmen erneut einbezogen.

- **E.ON edis AG**  
(Auszug Stellungnahme vom 19.01.2011)

*„Unsererseits gibt es keine Einwände gegen Ihre geplanten Änderungen. Unsere bisher zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin abgegebenen Stellungnahmen behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.“*

Die E.ON edis AG wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erneut beteiligt und ggfs. notwendige Erschließungsmaßnahmen abgestimmt.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**  
(Auszug Stellungnahme vom 08.02.2011)

*„Im Planbereich sind keine Versorgungsunterlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.“*

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH  
i. A. der Verbundnetz Gas AG**  
(Stellungnahme vom 19.01.2011)

*Das Vorhaben berührt weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG.*

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

**Auflage:**

*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.“*

- **Landkreis Ostvorpommern, Sachbereich Verkehrslenkung**  
(Stellungnahmen vom 17.02.2009 und 13.01.2011)


*„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.“*

Sauzin im April 2011

Der Bürgermeister

## Anlage

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

