

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

# **B E G R Ü N D U N G**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

für das  
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“  
im Ortsteil Ziemitz



**SATZUNGSFASSUNG VON 07-2013**



	Seiten	
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	25 - 28
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	26 - 28
2.2.1.1	Fassade	26
2.2.1.2	Dachform/Dachneigung Dacheindeckung/	26 - 27
2.2.1.3	Werbeanlagen/ Warenautomaten	27
2.2.1.4	Satellitenanlagen	28
2.2.2	Einfriedungen	28
2.2.3	Stellplätze für Abfallsammelbehälter	28
2.2.4	Ordnungswidrigkeiten	28
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	29
2.4	Hinweise	29 - 30
2.4.1	Hinweise der Denkmalpflege	29 - 30
2.4.2	Hinweise zum Immissionsschutz	30
3.0	ERSCHLIESSUNG	31 - 35
3.1	Verkehr	31 - 32
3.2	Ver- und Entsorgung	32 - 35
4.0	FLÄCHENBILANZ	36
5.0	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	36 - 37
5.1	Kompensationserfordernis	36 - 37
5.2	Kompensationsmaßnahmen	37
6.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	38
7.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38 - 42
7.1	Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund	38 - 39
7.2	Hinweise der Landesbehörden	39 - 40
7.3	Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald	40 - 41
7.4	Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“	42

## **TEIL 2**

**U M W E L T B E R I C H T** mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Überplant werden die Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ in der Gemeinde Sauzin, Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße.

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

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

Die Grundstücke wurden noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant, so dass die derzeitige Lage im Außenbereich lediglich die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gestattet.

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

Die Grundflächen der Gebäude variieren zwischen 30 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>.

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 Sanitäreanlagen fehlen. Nachfragen nach Ferienvermietung müssen wegen fehlender baulicher Voraussetzungen ausgeschlagen werden.

Daher hat die Mehrheit der Eigentümer der Parzellen den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Siedlungsgebiet gestellt.

Beantragt wurde die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Mit dieser Überplanung würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen werden und die Eigentümer hätten auch die Möglichkeit der Vermietung an Verwandte, Freunde und Urlaubssuchende.

Dies würde ferner zur Refinanzierung der Baumaßnahmen beitragen.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 24.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz beschlossen.

Der Antrag der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ zur Überplanung wurde 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 der Gemeinde ausgestaltet wird.
- Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze eine individuelle Grundstücksplanung.
- 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.

#### Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 Bebauungsplanverfahren Nr. 1 durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, war der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist daher eine Umweltprüfung vorgenommen worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind.

Der Umweltbericht ist als **TEIL 2** dem Entwurf der Begründung beigelegt.

Entsprechend Legitimation durch den Aufstellungsbeschluss wurden die Grundstückseigentümer über die beabsichtigte Planung informiert und hinsichtlich einer Bereitschaft zur anteiligen Beteiligung an den Planungskosten befragt.

Hierzu wurde am 19.02.2010 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 des Bebauungsplanes vorgebracht, die Eingang in den städtebaulichen Entwurf gefunden haben.

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 keine Überplanung erfahren sollen, nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt werden, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen werden.

Bei Abstimmungen und Vorortbegehungen wurden zwischen Gemeinde, Behörden und Planern die grundlegenden, in die Planung einzustellenden Belange, erörtert. Besondere Rücksicht ist auf die naturräumliche Lage zu nehmen.

Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) von 04-2010 entwickelt.

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 Stellungnahmen der Behörden wurden in die Entwurfsfassung der Planung von 12- 2010 eingearbeitet und der Plan öffentlich ausgelegt.

Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Klärung der Sicherung der rückwärtigen Zuwegung wurde die Satzungsfassung von 10-2012 erstellt.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### Lage im Raum

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

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

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

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Sauzin und Ziemitz.

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“:

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, 50/19, 51/1 - 51/7, 51/9 - 51/14, 52/2 - 52/6, 52/8, 52/9 - 52/14, 71/1 teilweise, 71/2 - 71/9 und 72 teilweise

### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 10.197 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 09 - 2009/Akt. 06-2012 verfasst.

### Eigentumsverhältnisse

Die Ferienhausparzellen und die mit einem GFL bezeichneten Verkehrsflächen der Umfahrt gehören den Eigentümern der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Feldstraße und der Peenestraße sind Gemeindeeigentum.

### Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt.

Hier sind durch die jeweiligen Bauherren im Zusammenhang mit der Vorbereitung einzelner Baumaßnahmen die notwendigen Untersuchungen zu beauftragen.

Aufgrund der im Plangebiet in der Vergangenheit bereits realisierten Bauvorhaben und der Topographie kann von durchschnittlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen werden.

### Zustand der Plangebietsfläche

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 sind liebevoll angelegt und gestaltet. Eine Strukturierung erfahren sie durch Stauden-Beete und Rabatte mit einer vielfältigen blühenden Artenauswahl. Hecken oder Zaunanlagen begrenzen die einzelnen Parzellen, wobei bei den lebenden Hecken auch nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume, wobei es sich zumeist 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 Ferienhausparzellen anschließt, ist in einer Breite von ca. 3 m gepflastert. Die angrenzenden straßenbegleitenden Rasenflächen werden kontinuierlich gemäht und weisen dementsprechend ein begrenztes Arteninventar auf.

Nebenanlagen befinden sich rückwärtig der vorhandenen Bungalows im nördlichen Teil des Plangebietes, so dass von den Bungalows aus eine freie Sicht zum Peenestrom gegeben ist.

### **1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 16.03.2006 wirksam ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 war im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann laut § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Aus diesem Grund fasste die Gemeinde Sauzin am 24.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 20.03.2012 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt und ist daher genehmigungsfrei.

#### 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 Tourismuseentwicklungsraum.  
*„Die Tourismuseentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale 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 und zur Entwurfsfassung eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.10.2009 bzw. 26.01.2012 ist das Vorhaben aufgrund der Lage im Tourismuseentwicklungsraum mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

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

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Würdigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen, die als TEIL II der Begründung beigefügt ist. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur erstellt.

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

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 liegt vollständig im 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V. Im Zuge der Behördenbeteiligung wird eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen beantragt, die durch Bescheid vom 02.02.2011 erteilt wurde.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung der Planvorhaben ist keine Beeinträchtigung gefährdeter Tierpopulationen zu erwarten. Die Verbote des §44 BNatSchG (Schädigungsverbot, Tötungsverbot, Störungsverbot) werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

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

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. vom 18. April 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 S. 2542)

- **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg – Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GS MV Gl. Nr. 230-1-13)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) vom 5. September 2001 (BGBl. Nr. 48 S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. 1359, 1380)

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend des Planungszieles wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gebietstyp Ferienhausgebiet wie folgt definiert:

*Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.*

(1)

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

(2)

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

(3)

*Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.*

In der Einleitung der Begründung wurde unter Punkt 1.1 ausführlich erläutert, welche Ziele die Gemeinde Sauzin gemeinsam mit der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt. Als grundlegendste Aussage steht die Entwicklung eines Ferienhausgebietes.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Bebauungsstruktur und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die Kapazität mit insgesamt maximal 9 Ferienhäusern angegeben.

Für die 5 Parzellen, deren Eigentümer sich nicht an der Überplanung beteiligen, wird lediglich eine Bestandsdarstellung übernommen.

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 m<sup>2</sup> 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.

Die Auswirkungen der Planung werden durchgängig als positiv bewertet.

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

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

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

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

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl**

**(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

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

(1)

*Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von*

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

(2)

*Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erlaubt.*

(3)

*Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.*

(4)

*Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:*

*Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude zugelassen.*

*Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 15 m<sup>2</sup> betragen.*

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für das Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der vorhandenen Bebauungsstrukturen und der Grundstückszuschnitte.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht angewendet werden soll, da unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke und der Festsetzungen zur Grundfläche der Ferienhäuser eine ausreichende Überbaubarkeit geregelt ist. Zudem würden für die Grundstückseigentümer durch eine weitere Erhöhung der GRZ zusätzliche Kosten für Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Eine Untersetzung der Grundflächenzahl mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus gewährleistet, dass alle Grundstücke eine Gleichbehandlung erhalten.

Zusätzlich wird damit der Forderung aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung vom 30.10.2009 entsprochen, in der es u. a. heißt:

*„In einem Ferienhausgebiet ist ein Dauerwohnen nicht zulässig. Deshalb ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darauf zu achten, dass eine erhebliche Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude und einer dem Dauerwohnen entsprechende Ausstattung der Gebäude, einer möglicherweise rechtswidrigen Nutzung zum Dauerwohnen nicht Vorschub geleistet wird.“*

Die Berechnung der GRZ soll an einem Beispiel verdeutlicht werden:

Grundstücksfläche mind.: rd. 520 m<sup>2</sup> (alle Grundstücke im Plangebiet weisen Flächen über 520 m<sup>2</sup> auf)

- maximal zulässige Bebauung mit einem Ferienhaus 70 m<sup>2</sup>
- Überbauung durch einen Carport, ein Nebengebäude rd. 30 m<sup>2</sup>
- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen u. ä. rd. 40 m<sup>2</sup>

Versiegelung gesamt 140 m<sup>2</sup>

Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,27 und liegt damit noch unterhalb der zulässigen Obergrenze einer GRZ von 0,3.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Die festgesetzte Obergrenze von einem Nebengebäude je Ferienhaus mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m<sup>2</sup> entspricht dem angenommenen Bedarf für die Lagerung von Haus- Gartengeräten, die Unterbringung von Fahrrädern etc..

Die Festsetzung erfolgte vornehmlich aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen und eine Beeinträchtigung der Ansichten der Ferienhäuser zu vermeiden.

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

In der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeit i. V. m. Regelungen zur Höheneinordnung wie folgt festgesetzt:

<i>I</i>	ein Vollgeschoss als Höchstmaß
<i>OK FF über HN 2,30 m</i>	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über HN als Mindestmaß
<i>TH über OK FF 3,50 m</i>	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
<i>GH/FH über OK FF 7,50 m</i>	Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Trauf- und Gebäude- bzw. Firsthöhen wurden im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 1 folgende Definitionen getroffen:

(1)

#### Definition der Traufhöhe

*Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.*

(2)

#### Definition der Firsthöhe

*Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.*

(3)

#### Definition der Gebäudehöhe

*Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.*

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

In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

Im Plangebiet sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Gemäß Forderung des StALU Vorpommern sind die geplanten Gebäude oberhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,45 m NHN (= 2,30 über HN) einzuordnen.

Um dies sicherzustellen wurde zusätzlich die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über HN als Mindestmaß mit 2,30 m über HN festgelegt.

Die Einhaltung dieser Forderung ist für die Bauherrn nicht mit zusätzlichen Aufwendungen verbunden, da alle Baufelder in der natürlichen Geländehöhe deutlich oberhalb des BHW liegen.

Nähere Erläuterungen erfolgen unter Punkt 2.1.14 der Begründung.

### **2.1.3 Bauweise**

#### **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

*In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.*

*Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.*

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) 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 die Grundstücke im Durchschnitt nur eine Breite von rd. 12 m aufweisen, kann in der offenen Bauweise unter Abzug der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Gebäudebreite von bis zu 6 m geplant werden.

Daher wurde zusätzlich die abweichende Bauweise in die Planung eingestellt.

Für die abweichende Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO im Bebauungsplan zu regeln, an welche Grenzen angebaut werden darf.

Auf Grundlage der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Grundstückszuschnitte und des städtebaulichen Konzeptes wurde festgelegt, dass an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf.

Untersetzt wurden die Regelungen zur Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Fallbeispiele:

Flurstück 51/2

Das Grundstück wird an beiden seitlichen Grenzen durch von der Überplanung ausgenommene Grundstücke begrenzt.

Daher sind hier zu allen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen einzuhalten und es ist in der offenen Bauweise ein Einzelhaus zulässig.

Flurstücke 52/4 und 52/5

Es kann auf den Grundstücken jeweils in offener Bauweise ein Einzelhaus gebaut werden oder die beiden Ferienhäuser werden jeweils auf der Grenze zwischen den Flurstücken 52/4 und 52/5 errichtet, d. h. als Doppelhaus in abweichender Bauweise.

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

(1)

*Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:*

- *Terrassenflächen,*
- *Stellplätze für Pkw und*
- *Nebenanlagen.*

(2)

*Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.*

(3)

*Die Ferienhäuser sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf Flurstücksgrenzen vorgenommen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur, der gewünschten städtebaulichen Ausrichtung und der künftig zulässigen überbaubaren Grundflächen auf den Grundstücken eingeordnet.

Überschreitungen von Baugrenzen sollen gemäß der Absätze (1) und (2) erlaubt werden, um bei der Projektplanung hinreichende Entfaltungsmöglichkeiten für die individuelle Grundstücksgestaltung aufzuzeigen.

Die Einschränkungen für die örtliche Einordnung von Carports und Nebengebäuden gemäß Absatz (2) werden für notwendig erachtet, um die Vorderansicht der Ferienhäuser nicht zu beeinträchtigen.

Die Praxis bei der Umsetzung von Baugebieten hat gezeigt, dass sich Bauherren und Planer oftmals nicht an der Umgebungsbebauung und am Zuschnitt der Grundstücke orientieren und die Gebäude willkürlich auf dem Grundstück platzieren.

Mit der Festsetzung nach Absatz (3), dass die Ferienhäuser parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten sind, soll hier eine wesentliche städtebauliche Anforderung definiert werden.

### **2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes wurde eine Alternativprüfung in Bezug auf die mögliche Anordnung der Gebäudekörper vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die geplante Bebauung eine Giebelständigkeit festzusetzen ist.

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wurde mit einem Pfeil die einzuhaltende Hauptfirstrichtung festgesetzt.

### **2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

(1)

*Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.*

(2)

*Je Ferienhaus ist maximal ein Carport zulässig.*

Die Anlage von Garagen soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

Die Beschränkung auf maximal einen Carport je Ferienhaus untersetzt die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus.

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

Die Anordnung der Stellplätze und Carports auf den Grundstücken ist gemäß Festsetzung unter Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um ungewollten planerischen Zwängen vorzubeugen.

Einschränkungen wurden gemäß Punkt 2.1.4 für die Vorgartenbereiche zur Peenestraße vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Hauptansichten der Ferienhäuser und zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen im Bereich der Terrassen zu vermeiden.

### **2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

(1)

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

(2)

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

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

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

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Ferienhausgebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

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

### **2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

*Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.*

Das zulässige Mass der baulichen Nutzung sieht eingeschossige Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche je Ferienhaus von 70 m<sup>2</sup> vor.

Entsprechend der zulässigen Kubatur und angestrebten Erholungsqualität im Ferienhausgebiet wird je Ferienhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Von den 14 Grundstücken werden 9 Grundstücke als Ferienhausgebiet überplant, so dass perspektivisch 9 Ferienhäuser = 9 Ferienwohnungen statt bisher 9 Wochenendhäuser ausgewiesen werden.  
5 Grundstücke können im Bestand genutzt werden.

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

#### **2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

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

Gemäß Planzeichnung (Teil A) wurden die Peenestraße und die Feldstraße im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen mit dem Planzeichen 6.1 der PlanzV 90 dargestellt.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

#### **2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Die Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Plan übertragen.

Hierzu gehören Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telekomkabel.

In Bereichen, wo die Leitungen über private Grundstücke verlaufen, wurden die Trassen mit Leitungsrecht gesichert. (siehe auch Punkt 2.1.13 der Begründung)

Umverlegungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich, da die Trassierungen außerhalb der Bauflächen verlaufen.

#### **2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Man kann davon ausgehen, dass die auf den Parzellen befindlichen Grünflächen mit Zierbeeten und Einzelbäumen bestehen bleiben bzw. bei Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen in der gleichen Art ergänzt werden.

Für die fünf Grundstücke, deren Eigentümer sich nicht an der Überplanung beteiligen, wird eine Bestandsdarstellung übernommen. Die Flächen werden als private Hausgärten ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den gemeindlichen Grundstücken wird öffentliches Straßenbegleitgrün ausgewiesen, welches derzeit von intensiv gepflegten Rasenflächen eingenommen wird. Beidseitig der Umfahrt im Einbindungsbereich zur Feldstraße werden die Rasenflächen dem privaten Straßenbegleitgrün zugeordnet.

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

*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

*(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

*(1)*

*Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.*

*(2)*

*Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.*

Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und sichert die Grundwasserneubildung, was für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

#### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

*(1)*

*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.*

Begründung:

Mit den Festlegungen zur Begrünung der Freiflächen wird der Erholungswert der Ferienhausanlage maßgeblich mitbestimmt. Ziel ist es, den Eigentümern der Ferienhausgrundstücke gestalterische Freiheiten zu lassen, zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Freianlagen jedoch auszuschließen.

(2)

*Auf den bebaubaren Parzellen sind je 2 Bäume der Pflanzliste 4 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Umsetzung der Pflanzung ist über die Gemeinde Sauzin der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP anzuzeigen.*

Begründung:

Bei den 18 Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plangebietes handelt es sich um Ausgleichspflanzungen, die sich aus dem Verlust von Ziergärten und den zusätzlichen Versiegelungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Mit der Pflanzung von jeweils 2 Ersatzpflanzungen auf den bebaubaren Ferienhausgrundstücken ist rechnerisch der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Um einen dauerhaften Erhalt und Funktionalität der geplanten und als Ausgleichsmaßnahmen anerkannten Baumpflanzungen sicherzustellen, wurden Festlegungen zur Artenauswahl und Pflanzqualität getroffen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen und damit der Nachweis des Ausgleichserfordernisses ist der unteren Naturschutzbehörde über die Gemeinde Sauzin anzuzeigen.

(3)

*Für Gehölzpflanzungen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ haben.*

Begründung:

Die Festsetzung wurde gemäß Forderung aus der abschließenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.02.2011 als Regelung übernommen.

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

(1)

*Die Bäume des Plangebietes sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.*

Begründung:

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand ist bereits seit Jahren gewachsen und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung. Um diesen Charakter zu wahren, sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen und in die Gestaltung des zukünftigen Ferienhausgebietes einzubinden.

(2)

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen der Erhalt und Ersatz für die vorgesehenen Anpflanzgebote geregelt werden.

### **2.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

(1)

*Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.*

Als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die private Umfahrt des Plangebietes von der Anbindung Peenestraße an der südöstlichen Plangebietsgrenze, weiter entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze bis zur Anbindung an die Feldstraße bezeichnet.

Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist notwendig, um den Anliegern die Überfahrt und den Trägern der Ver- und Entsorgung ggfs. notwendige Leitungstrassierungen rechtlich zu sichern.

(2)

*Auf den mit Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten der EON e.dis AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.*

Als Leitungsrecht 1 wurde in der Planzeichnung der Leitungsverlauf der vorhandenen Niederspannungslleitung der EON e.dis AG dargestellt.

Die Leitung verläuft im rückwärtigen Bereich der Grundstücke etwa parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze.

Das Leitungsrecht wird erforderlich, da die Leitungen der Energieversorgung des Gebietes dienen.

(3)

*Auf den mit Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.*

Das Leitungsrecht 2 bezeichnet die über die Flurstücke 50/15 bis 50/17 an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Trasse für Trinkwasser.

Die Festsetzung ist unerlässlich, um gegenüber den Eigentümern das Recht der Versorgungsträger zur Wartung der Leitung zu gewährleisten.

Anmerkung:

Die Trinkwasserleitung verläuft weiter im nordöstlichen Plangebietsbereich innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche.

#### **2.1.14 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind i. V. m. dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem 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 die Voraussetzung für eine umfassende Beurteilung der Gefahrensituation zu ermöglichen, wurde das StALU Vorpommernvorgezogen beteiligt. Die Behörde übermittelte mit Schreiben vom 09.11.2009 folgende Informationen zum Hochwasserschutz:

*„Durch dieses Vorhaben sind keine in der Zuständigkeit des StALU Vorpommernbefindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung betroffen, öffentlich - rechtliche Zuständigkeiten und eigentumsrechtliche Belange des StALU Vorpommerns 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 dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Lage- und Höhenplanes und den Hinweisen aus der Stellungnahme des StALU Vorpommern konnte festgestellt werden, dass alle Bauflächen mit der natürlichen Geländehöhe sicher oberhalb des BHW liegen.

Unter Berücksichtigung der Auflagen des StALU Vorpommern werden zur Sicherung des Hochwasserschutzes folgende Festsetzungen im Text (Teil B) I. 12 verankert:

*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.*

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Die im Folgenden aufgeführten gestalterischen Festsetzungen richten sich somit nach § 9 (4) Baugesetzbuch i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, der wesentliche satzungsrechtliche Regelungen enthält mit denen die Gemeinde Sauzin Mindestanforderungen stellen möchten, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen.

Gleichzeitig sollen mit den Zulässigkeitsregelungen nicht gewünschte Gestaltungselemente ausgeschlossen und die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Dies bedeutet, dass auf die städtebauliche Zielsetzung unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet, der vorherrschenden Bebauung des Ortsteiles Ziemitz und der naturräumlich sensiblen Lage unmittelbar am Peenestrom abgestellt wurde.

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

### 2.2.1.1 Fassade

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Ferienhäuser sind nur zulässig:

- Putz
- Fachwerk
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

(3)

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung, verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen und korrespondieren mit den Vorschriften für die Dacheindeckung.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen z. B. für Wintergärten nicht erlaubt wären.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelhäuser unterbindet eine nicht gewollte gestalterische „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes.

### 2.2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1)

Für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser ist nur Hartdacheindeckung zulässig.

(2)

Für die untergeordneten Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:

- Flachdächer bekiest oder als Gründächer und
- Glaskonstruktionen.

(3)

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsart und Dacheindeckungsfarbe auszuführen.

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

Vorgaben für die Dacheindeckung der Carports und Nebengebäude sollen nicht erfolgen, da es sich um untergeordnete Dachflächen handelt. Hier dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen z. B. für Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Reglementierung für Doppelhäuser, unterstützt durch Festsetzungen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung, vermeidet Disproportionen innerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich zu den Dachformen und Dachneigungen sind Obergrenzen für die Gebäude- und Firsthöhen sowie die einzuhaltende Hauptfirstrichtung bestimmt worden. Dies wird als ausreichender Regelungsumfang erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen Rechnung zu tragen.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten**

(1)

*Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Ferienhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.*

(2)

*Warenautomaten sind unzulässig.*

Da die Ferienhäuser künftig auch für die Vermietung für einen ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen sollen, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern und innerhalb der Freianlagen zu unterbinden.

Die Definition „nicht selbstleuchtend“ i. V. m. der Obergrenze für die Größe der Schilder wird für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindert Irritationen für den Schiffsverkehr und Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungsdetails.

### **2.2.1.4 Satellitenanlagen**

*Satellitenanlagen sind nur auf den der Peenestraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.*

Die Installation von Satellitenanlagen soll grundsätzlich ermöglicht werden, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Ferienhausgebietes zu vermeiden.

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

*Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie lebende Hecken zulässig.*

Die Zusammenstellung der zulässigen Einfriedungen vermeidet Uniformität und stellt eine harmonische Verknüpfung zwischen Gebietscharakter und Landschaftsbild her.

Die Begrenzung der Höhe für Einfriedungen soll den offenen Charakter des Ferienhausgebietes betonen.

### **2.2.3 Stellplätze für Abfallsammelbehälter** **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- und Entsorgungsanlagen zu verhindern.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten** **(§ 84 LBauO M-V)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.*

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

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

*Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

Bei dem im Plangebiet vorgefundenen faunistischen Bestand handelt es sich nicht um störanfällige und auf bestimmte Lebensraumstrukturen eng gebundene Arten, da von den Nutzungen bereits gewisse Belastungen und Störungen ausgehen. Nist- und Brutplätze gebäudebesiedelnder Vogelarten wurden bei den Bestandsaufnahmen nicht vorgefunden. Auch das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage am Peenestrom ausgeschlossen werden. Jedoch sind bei den geplanten Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG zu berücksichtigen, die das Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot einschließen.

## 2.4 Hinweise

### 2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege

#### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

#### Bodendenkmale

Mit den Stellungnahmen erteilten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 11.11.2009/08.02.2011 und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 26.10.2009/28.01.2011 die Auskunft, dass im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, werden im Text (Teil B) folgende Hinweise vermerkt:

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

## 2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz

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.

## 3.0 ERSCHLIESSUNG

### 3.1 Verkehr

- **Äußere Erschließung**

#### Überörtlich

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

Die Ausbaubreite beträgt ca. 6 m.

Nach erfolgten Rekonstruktionen ist die Straße in einem guten Zustand.

#### Örtlich

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Feldstraße und die Peenestraße sichergestellt.

Die Feldstraße wurde aus Sonderzuweisungen in einer Ausbaubreite von 5 m, davon 1 m Gehweg, mit Pflaster befestigt.

Die Peenestraße ist in einer Breite von rd. 3 m gepflastert.

Im Bereich des Plangebietes wurden die öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließungssituation deutlich auszuweisen.

- **Innere Erschließung**

Alle Parzellen grenzen im Süden direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Peenestraße. Die Eigentümer nutzen diesen Anschluss jedoch nur fußläufig, da die Grundstücke eine 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.

Die rückwärtige Erschließung wird lediglich durch die Eigentümer der Parzellen als Anfahrt für die Pkw- Stellplätze genutzt.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Peenestraße.

Die Stellplätze für Pkw und die Carports wurden von den Grundstückseigentümern entlang dieser nördlichen Plangebietsgrenze eingeordnet.

Dort herrscht relativ ebenes Terrain vor, so dass zur Herrichtung der Flächen für den ruhenden Verkehr keine erheblichen Bodenregulierungen notwendig sind.

Als wesentlich für die Anordnung des ruhenden Verkehrs ist auch der städtebauliche Aspekt zu bewerten, da die Vorderansicht der Häuser nicht durch Fahrzeuge verstellt wird und die zum Wasser hin angeordneten Terrassen und Erholungsflächen von diesem Verkehr nicht gestört werden.

Satzungsrechtlich wurde die Anordnung der Carports und Nebengebäude im Text (Teil B) I. „4. Überbaubare Grundstücksflächen“ unter (2) wie folgt zugelassen:

*„Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.“*

Regelungen zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung:

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

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

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

Der Eigentümer der unmittelbar an der Feldstraße gelegenen Parzelle hat einer Überfahrt über sein Flurstück 50/17 nicht zugestimmt, so dass in nördlicher Richtung auf das Flurstück 50/19 ausgewichen werden musste.

Die Marktfrucht GbR hat das Flurstück 50/19 der Flur 2, Gemarkung Ziemitz an die betroffenen Anlieger des Ferienhausgebietes mit den notariellen Kaufverträgen Ur.Nr. 246/2012 und 304/2012 veräußert.

Für diese Verkehrsflächen erfolgte eine Darstellung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen. Die Breite des Weges beträgt mindestens 3 m.

Auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet wird verzichtet, da die Grundstücke aufgrund des Flächendargebotes ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr aufweisen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Gemäß der vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom vom 09.11.2009/10.01.2011 eingeholten Stellungnahmen *„verfügen die betreffenden Flurstücke des Ferienhausgebietes bereits über Trink- und Abwassergrundstücksanschlüsse. Die Trinkwasserleitung ist im Jahre 2009 erneuert.*

*Die Ausführungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.*

*Die Kosten zur Erschließung des Bebauungsgebietes sind vom Erschließungsträger zu tragen.“*

Entsprechend dem der Stellungnahme vom 09.11.2009 beigefügten Lageplan wurde der Bestand an Trinkwasser- und Abwasserleitungen in die Planzeichnung übernommen.

Der Leitungsbestand liegt außerhalb der ausgewiesenen Baufelder, so dass keine Umverlegungen notwendig sind.

Im Bereich der privaten Grundstücke wurde die Trassierung der Abwasserleitung als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom festgesetzt. (L 2 – siehe auch Punkt 2.1.13 der Begründung)

#### 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.

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

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

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

#### Regenentwässerung

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.

#### Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis vom 27.10.2009/17.01.2011 befinden sich im Plangebiet Niederspannungsleitungen des Energieversorgungsunternehmens.

Aus der übergebenen Bestandsunterlage ist erkennbar, dass die Leitungen im öffentlichen Bereich der Feldstraße und innerhalb der privaten Umfahrt (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) verlaufen. Die Trassierung wurde in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsverlauf der vorhandenen Hausanschlüsse wurde aus Gründen der Wahrung der Lesbarkeit nicht in der Planzeichnung dargestellt.

*„Eine Versorgung der jetzigen Bebauung mit Elektroenergie erfolgt bereits, ggf. erforderlich werdende Leistungserhöhungen können durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden.*

*Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.*

*Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Beachten Sie hierzu die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG. Sollte vor Beginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich werden, stimmen Sie sich bitte bis ca. 14 Tage vor Baubeginn mit uns ab.“*

### Gasversorgung

Die Gemeinde Sauzin ist an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

#### o Gasversorgung Vorpommern GmbH

Entsprechend der Stellungnahmen des Versorgungsunternehmens vom 28.10.2009/10.02.2011 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitungen der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Diese verlaufen im öffentlichen Bereich der Feldstraße und der Peenestraße und sind in die Planzeichnung übernommen worden. Hausanschlüsse liegen auf den Flurstücken 51/5, 51/6 und 52/2 und können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

*„Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.*

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

#### o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der eingeholten Stellungnahmen vom 13.11.2009/19.01.2011 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

*„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.“*

### Telekom

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Telekom mit Schreiben vom 29.09.2009 und 10.01.2011 Bestandspläne übergeben aus denen zu ersehen ist, dass sich im Randbereich des Plangebietes Versorgungsleitungen befinden.

Diese Leitungen liegen im öffentlichen Raum der Feldstraße und der Peenestraße und sind in die Planzeichnung übernommen.

Sollte die Interessengemeinschaft einen Kabelausbau wünschen, so sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Absprachen zu tätigen.

*„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*

*Fälle 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 21, 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 Versorgungsanlagen" 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."*

### Abfallbeseitigung

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

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

An den Abholtagen sind die Abfallbehälter an den öffentlichen Straßen zu deponieren.

Für die Fahrzeuge des Versorgungsunternehmens besteht die Möglichkeit der Umfahrung des Gebietes über den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten privaten Weg.

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

Es erfolgte eine überschlägige Ermittlung.

Geltungsbereich	10.197 m <sup>2</sup>
davon	
• Grundstücksflächen	7.637 m <sup>2</sup>
davon	
- 9 Parzellen überplant	4.907 m <sup>2</sup>
- 5 Parzellen Bestandsdarstellung	2.730 m <sup>2</sup>
• öffentliche Verkehrsflächen	769 m <sup>2</sup>
• öffentliches Straßenbegleitgrün	979 m <sup>2</sup>
• GFL- Flächen	812 m <sup>2</sup>

## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache, da überwiegend Ressourcen allgemeiner Bedeutung sowie keine geschützten Biotope und faunistischen Sonderfunktionen vom Bauvorhaben betroffen sind.

Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

### 5.1 Kompensationserfordernis

Mit dem Bebauungsplan werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung gegeben. Der Überbauungsgrad wird durch die Grundflächenzahl festgelegt und gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig ist. Unter Berücksichtigung der Planungen auf den einzelnen Parzellen, wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, so dass der Überbauungsgrad auf den Grundstücksflächen 30% beträgt. Bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses sind unter Bezugnahme des vorhandenen Bestandes die zusätzlichen Versiegelungen und damit Totalverluste von Vegetationsbeständen zu berechnen. Betroffen sind dabei ausschließlich siedlungstypische Strukturen (Ziergärten - PGZ), die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Baumfällungen sind im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben nicht erforderlich.

Der Aspekt der Versiegelungen erhöht das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 zur Wertstufe des betroffenen Biotopes. Weiterhin geht in die Bilanzierung ein Betrag ein, der die bereits bestehenden Störungen und Beeinträchtigungen des Plangebietes berücksichtigt.

In Anwendung der gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ festgelegten Formel zur Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis für die Biotopverluste und zusätzlichen Versiegelungen:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
zu bilanzierende Parzellen mit Festlegung GRZ=0,3 (Grundstücksfläche 4 907 m <sup>2</sup> )				
PGZ	670	0,0	0,2 + 0,5 x 0,75	352
Ges.	670			<b>352</b>

In der Gesamtheit ergibt sich durch die zusätzlichen Versiegelungen und Biotopverluste ein Kompensationsbedarf von 352 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs sind im Plangebiet 18 Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese ergeben sich gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit der Pflanzung von je 2 Bäumen auf den bebaubaren Grundstücksflächen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den naturräumlichen Gegebenheiten und den umgebenden Nutzungen. Zur Sicherung einer entsprechenden Pflanzqualität der Bäume wurden diesbezüglich Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die Bilanzierung der Ausgleichspflanzungen stellt sich folgendermaßen dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- grad	Kompensations- flächenäquivalent
Pflanzung von 18 Bäumen auf den Privatgrundstücken	450,0	1,5	0,50	338
Summe:	450,0			<b>338</b>

Der Ausgleich ist auf den bebaubaren Grundstücken mit der Pflanzung von 18 Bäumen zu 97 % ausgeglichen.

Zur Sicherung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter III. getroffen:

### **III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB**

(1)

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.*

(2)

*Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Sauzin zu verankern.*

## 6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

### Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht mehr erforderlich.

Die für die rückwärtige Erschließung erforderliche Sicherung des Flurstückes 50/19 durch die Anlieger der Ferienhausgrundstücke wurde der Gemeinde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

### Planungs- und Erschließungskosten

Die an der Überplanung beteiligten Mitglieder der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ tragen alle Kosten, die für die Durchführung der Bauleitplanung erforderlich werden.

Die Gemeinde Sauzin hat hierzu eine Kostentragungsvereinbarung mit der Gemeinschaft abgeschlossen.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 2. Änderung entwickelt wurde.

## 7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 7.1 Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund (Stellungnahme vom 24.01.2011)

*„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 schiffahrtspolizeiliche 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 Schiffsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.*

*Folgende Anmerkung möchte ich zur südlich des Bebauungsgebietes eingezeichneten Steganlage geben.*

*Für o. g. Steganlage wurde die strom- und schiffahrtspolizeiliche 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.“*

## **7.2 Hinweise der Landesbehörden**

- **Munitionsbergungsdienstes**  
(Stellungnahme vom 10.01.2011)

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

*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 Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.*

*Ein entsprechendes Auskunftsersuchen 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.“*

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**  
**Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit**  
**Dezernat Stralsund**  
(Stellungnahme vom 25.01.2011)

*„Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:*

- *Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung*
- *Lageplan*
- *Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten*
- *Darstellung der Technologie*
- *genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz*

*Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.“*

### **7.3 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald**

- **Untere Abfallbehörde**  
(Stellungnahme vom 14.10.2009)

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

*Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.*

*Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*

*Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße haben diese einen Mindestdurchmesser von 20 m aufzuweisen, zuzüglich eines 1 m breiten störungsfreien Randes (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüberhänge (EAE 85/95 - „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ in der ergänzten Fassung von 1995). (A)*

*Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)*

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

- **SB Verkehrslenkung** (Stellungnahme vom 22.10.2009)

„Grundsätzlich bestehen keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

- **Gesundheitsamt**  
(Stellungnahmen vom 26.10.2009/28.01.2011)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Krummin. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband WAB Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ teilte mit Stellungnahme vom 10.01.2011 mit, dass „die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegenden Grundstücke trink- und abwasserseitig erschlossen sind. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die im nördlichen Bereich gesicherte Trinkwasserleitung, die Abwasserentsorgung über die Peenestraße.“

**7.4 Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes  
„Insel Usedom - Peenestrom“  
(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 Juli

Der Bürgermeister