

GEMEINDE SAUZIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
für das
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“
im Ortsteil Ziemicz



VORENTWURFSFASSUNG VON 11-2022
für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
(Scopingunterlage)

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 11
1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	4 - 6
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	6 - 8
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	8 - 10
1.5 Rechtsgrundlagen	10 - 11
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	11 - 17
<u>3.0 EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZ</u>	17
<u>4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	18

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung

Zu DDR- Zeiten entwickelten sich im Ortsteil Ziemicz an der Peenestraße 14 Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“.

Diese wurden zunächst überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt.

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

Da die Mehrheit der Gebäude bereits seit Jahrzehnten besteht, war die Bausubstanz veraltet und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Erholungsnutzung. Die Grundflächen des Altbestandes variieren zwischen 30 m² und 40 m². Für eine niveauvolle Erholung fehlten u. a. Schlafräume und zeitgemäße Sanitäranlagen.

Daher hat die Mehrheit der Grundstückseigentümer im Jahr 2009 den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 wurde im Zeitraum von 2009 bis 2013 durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist seit 18.09.2013 rechtskräftig.

Es erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Mit dieser Überplanung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen und den Eigentümern die Möglichkeit der Vermietung an Verwandte, Freunde und Urlaubssuchende eingeräumt.

Mit Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 haben, mit Ausnahme von 5 Eigentümern, alle Betroffenen einer Beteiligung an den Planungskosten zugestimmt.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer wurden deshalb die Flurstücke, die keine Überplanung erfahren sollen, nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen.

Die 5 Eigentümer haben im Jahr 2021 den Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet beantragt.

Da die fünf Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten ausgewiesenen sind, erfordert die Umwidmung in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO zunächst der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 26.04.2022 der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemicz zugestimmt.

Im Vorfeld haben die Grundstückseigentümer eine Kostentragungsvereinbarung mit der Gemeinde unterzeichnet.

Der Antrag der 5 Grundstückseigentümer wurde befürwortet, da die Umsetzung der Planänderung zur Verfestigung eines vorhandenen Erholungsgebietes beiträgt, dessen Ausweisung mit den Zielen zur weiteren Ausgestaltung der Gemeinde als Tourismusentwicklungsraum übereinstimmt.

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 planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für die 1. Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen und gewährleisten damit die Umsetzung eines homogenen Bebauungskonzeptes. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Planänderungen und der zu beachtenden Betroffenheiten der Umweltbelange nicht anwendbar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanänderung (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Umweltprüfung

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

In der Umweltprüfung werden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 zulässigen Nutzungskonzept dargestellt.

Die Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird in die Umweltprüfung integriert.

Bestandteil des Vorentwurfes ist die **Checkliste für die Umweltprüfung**.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung folgende **Fachgutachten** in die Planänderung beigestellt:

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Umwidmung der bisherigen Grünflächen in ein Sondergebiet und die damit einhergehende Zulässigkeit von zusätzlichen Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

- **FFH- Vorprüfung**

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

Da es sich um eine kleinteilige sowie kleinflächige Bestandsüberplanung handelt und eine summierende Wirkung auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten ist, wird in der Checkliste zur Umweltprüfung der Verzicht auf eine erneute Durchführung einer FFH-Vorprüfung zur Diskussion gestellt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 liegt vollständig im 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V. Zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde durch die zuständige Umweltbehörde mit Bescheid vom 02.02.2011 eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen erteilt.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Zuge der Behördenbeteiligung eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen beantragt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Sauzin hat in der öffentlichen Sitzung am **26.04.2022** die **Aufstellung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz beschlossen und im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** der Gemeinde Sauzin ist durch das Amt am Peenestrom erfolgt und mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom **18.07.2022** an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern weitergeleitet worden.
- Der **Vorentwurf** mit Stand von **11-2022**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, wird der Gemeindevertretung Sauzin zur Befürwortung und zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt.
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

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

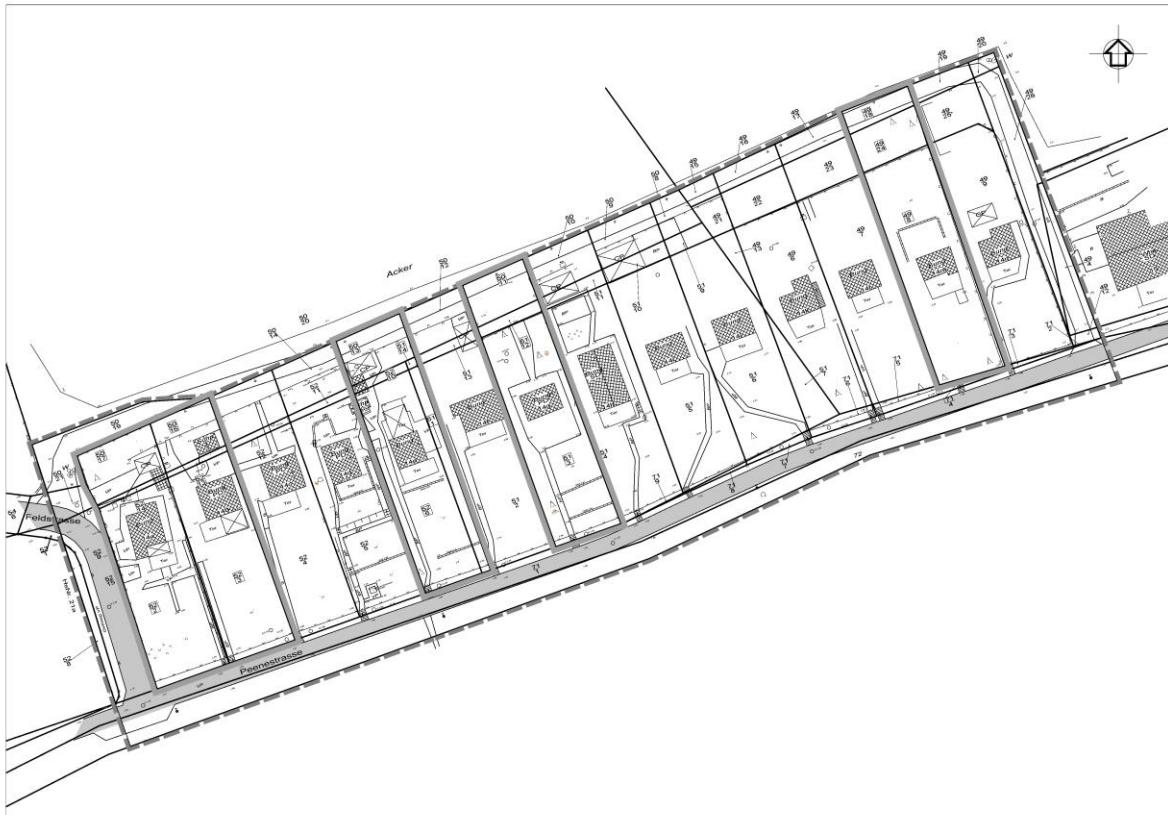
Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße. Es wird im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch Wohnbebauung (Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Wohngebiet nördlich der Peenestraße“), im Süden durch die Peenestraße und im Westen durch die Feldstraße und Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Grundstücke, die im Bebauungsplan Nr. 1 bisher als Grünflächen ausgewiesen sind:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	2
Flurstücke	49/8, 49/18, 49/24, 50/11, 50/13, 50/16, 50/17, 51/1, 51/3, 51/12, 51/14, 52/2, 52/3, 52/6, 52/10, 52/13 und 52/14

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1: 500 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergänzt.

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem **aktuellen Lage- und Höhenplan** des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 07-2022.



unmaßstäblicher Auszug aus dem aktuellen Lage- und Höhenplan von 07-2022 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 1. Änderung

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,3 ha.

Die Planänderung wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 07- 2022 verfasst.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 1. Planänderung durch den öffentlich bestellten Vermessingsingenieur.

Zustand der Plangebietesfläche

Das Planänderungsgebiet betrifft die Grundstücksflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die vorhandenen baulichen Anlagen ausgewiesen sind. Die Grundstücke sind jeweils mit einem Bungalow bebaut und weisen rückwärtig der Bungalows vereinzelt Schuppen und kleinere Baulichkeiten auf. Dadurch sind freie Sichtbeziehungen in Richtung des Peenestromes gegeben.

Auch die nach Norden ansteigenden Höhen des Plangebietes lassen eine ungehinderte Sicht auf das Küstengewässer und den reizvollen Naturraum zu. 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 vorwiegend nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume. Hier handelt es sich zumeist um Nadelbäume und Lebensbäume. Die Bäume werden dem Hausgarten zugesprochen und unterliegen damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

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. 3,00 m gepflastert. Die angrenzenden straßenbegleitenden Rasenflächen werden kontinuierlich gemäht und weisen dementsprechend ein begrenztes Arteninventar auf.

Im Planänderungsgebiet kann das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgeschlossen werden.

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Würdigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorzunehmen, die als TEIL II der Begründung beigefügt wird.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass durch das Planvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Inanspruchnahme von Flächen ist im Zuge der Behördenbeteiligung das Erfordernis einer FFH-Vorprüfung mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen zu stellen.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen

Flächennutzungsplan

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

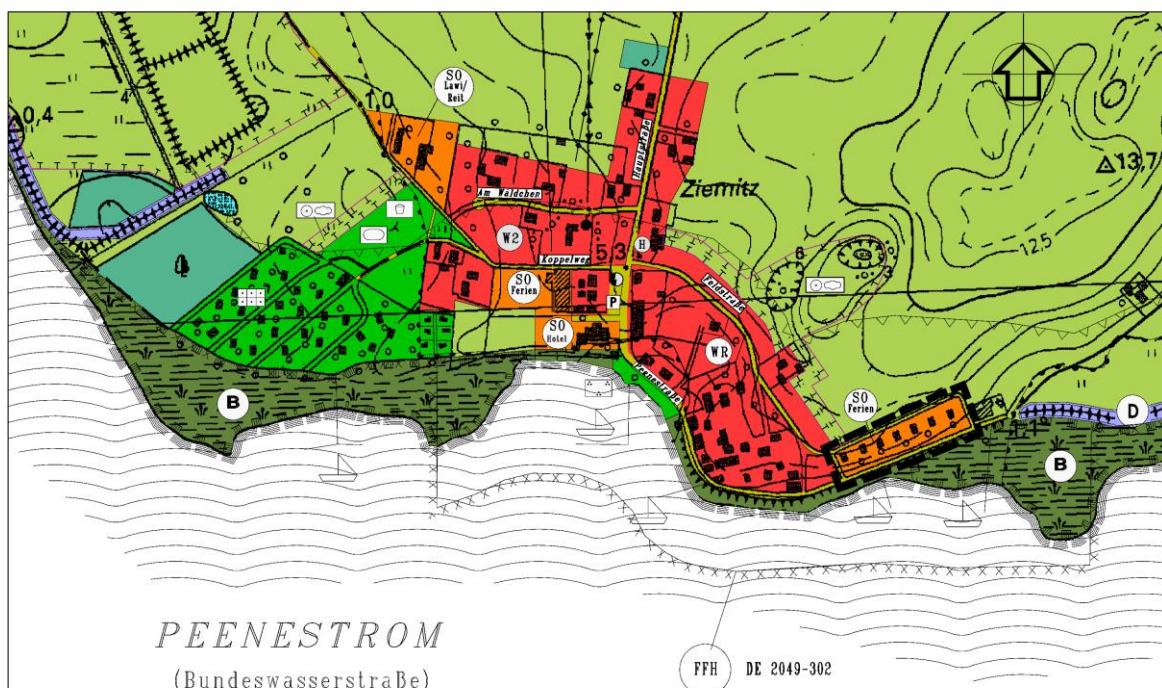
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 war im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt.

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 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 20.03.2012 wirksam.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 1 eine Sondergebietsdarstellung vorgenommen, da diese Nutzung die das Plangebiet dominierende Nutzung widerspiegelt.



unmaßstäblicher Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt und ist genehmigungsfrei.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Mit der Umwidmung der Grünflächen in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet werden die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 1 auf die 1. Änderung angewendet.

Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 10 BauNVO)

Die bisher als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung Hausgärten gekennzeichneten Grundstücke werden im Rahmen der 1. Änderung in ein **Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet** gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO umgewidmet. (Planzeichen 1.4.1 der PlanZV)

Entsprechend dem Planungsziel wird der Gebietstyp Ferienhausgebiet im Text (Teil B) I. 1 wie folgt definiert:

(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.

Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächen/Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

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 m² je Ferienhaus.

Eine Untersetzung der Grundflächenzahl mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 70 m² je Ferienhaus gewährleistet, dass alle Grundstücke eine Gleichbehandlung erhalten und nicht durch eine erhebliche Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude einer möglicherweise rechtswidrigen Nutzung zum Dauerwohnen Vorschub geleistet wird.

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.

- Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen

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

In der Nutzungsschablone wurde die Geschossigkeit i. V. m. Regelungen zur Höheneinordnung wie folgt festgesetzt:

I	ein Vollgeschoss als Höchstmaß
OK FF über NHN 2,45 m	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über NHN als Mindestmaß
TH über OK FF 3,50 m	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
GH/FH über OK FF 7,50 m	Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Trauf- und Gebäude- bzw. Firsthöhen sind im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 1 entsprechende Definitionen aufgeführt.

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.

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.

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

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

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

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird im Plangebiet differenziert die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) festgesetzt.

offene Bauweise für die Flurstücke 52/6, 51/3 und 49/8

Die Grundstücke sind jeweils an den seitlichen Grenzen durch Grundstücke begrenzt, die eine offene Bauweise vorgeben.

Daher sind für o. a. Grundstücke zu allen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen einzuhalten und es ist jeweils ein Einzelhaus in der offenen Bauweise zulässig.

offene oder abweichende Bauweise für die Flurstücke 52/2 und 52/3

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 52/2 und 52/3 errichtet, d. h. als Doppelhaus in abweichender Bauweise.

Die Definition der abweichende Bauweise ist im Text (Teil B) unter I. 3 erfolgt.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 festgelegte Bauflucht zur Peenestraße und die maximale Bebauungstiefe von 15 m wird für die 1. Änderung übernommen. Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf Flurstücksgrenzen vorgenommen.

Gemäß Text (Teil B) I. Punkt 4 sollen Überschreitungen von Baugrenzen erlaubt werden, um bei der Projektplanung hinreichende Entfaltungsmöglichkeiten für die individuelle Grundstücksgestaltung aufzuzeigen.

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

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

- **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 1 wurde eine Alternativprüfung in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Im Ergebnis wurde für die geplante Bebauung eine Giebelständigkeit zur Peenestraße festgesetzt.

Diese Festsetzung wird für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen und mit einem Pfeil die einzuhaltende Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Die textlichen **Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO) gemäß I. Punkt 5 und 6 gelten unverändert für die 1. Änderung fort.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Bebauungsstruktur und kleinteiligen Grundstückszuschnitte wird je Ferienhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Für die 5 Grundstücke werden somit perspektivisch 5 Ferienhäuser = 5 Ferienwohnungen ausgewiesen.

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.

Die textlichen Festsetzungen gemäß I. Punkt 9 bis 11 für **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und für **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gelten für die 1. Änderung unverändert fort.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrsseitige Erschließung der Grundstücke ist rückwärtig von der Anbindung Feldstraße entlang der nördlichen und östlichen Grenze bis zur Anbindung an die Peenestraße gesichert.

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 Plangebietbereich gelegenen Grundstücke 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 Grundstücke gesichert.

Der Eigentümer des unmittelbar an der Feldstraße gelegenen Grundstückes hat einer Überfahrt über sein Flurstück 50/17 nicht zugestimmt, so dass in nördlicher Richtung auf das Flurstück 50/19 ausgewichen werden musste. Das Flurstück 50/19 ist im Eigentum der betroffenen Anlieger des Ferienhausgebietes.

Die private Umfahrt des Plangebietes wird entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 in die 1. Änderung als Fläche mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen.

Die Bestände an **Ver- und Entsorgungsleitungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wurden in die 1. Änderung übernommen. Hierzu gehören Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telekomkabel.

In Bereichen, wo die Leitungen über private Grundstücke verlaufen, wurden die Trassen mit **Leitungsrecht (L1 und L2)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Umverlegungen sind nicht erforderlich, da die Trassierungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte unter Berücksichtigung der **Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes**. Das „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ weist für den Bereich Ziemitz einen Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,45 m NHN aus. Gemäß den Vorgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.

Anhand des Lage- und Höhenplanes kann festgestellt werden, dass alle Bauflächen mit der natürlichen Geländehöhe sicher oberhalb des BHW liegen.

Zur Sicherung des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden im Text (Teil B) I. 12 Festsetzungen zur Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,30 m über HN, Verzicht auf Unterkellerung sowie Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers verankert.

NHN-Höhen stellen seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V dar. Daher wird in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung der **Höhenbezug NHN** (2,30 m über HN entspricht 2,45 m über NHN) ergänzt.

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 werden die Baugrenzen im Geltungsbereich der 1. Änderung mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die im Bebauungsplan Nr. 1 verankerten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung fort.

Damit wird sichergestellt, dass sich die auf den 5 Grundstücken zulässige Bebauung in das für den Bebauungsplan Nr. 1 festgelegte Gestalterische Konzept einfügt.

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung, für die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie für Satellitenanlagen erlassen.

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

Für die Grundstücksgestaltung wurden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V Vorgaben für die Grundstückseinfriedungen und für die Anlage der Stellplätze für Abfallsammelbehälter definiert.

Eine Zu widerhandlung gegen die Gestaltungsvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 84 Abs. 3 BauNVO mit Geldstrafen geahndet werden kann.

Hinweise

Die textlichen Hinweise zur Definition der Bezugspunkte für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen, zu den Belangen der Bodendenkmalpflege, zur Liste für die anzuwendenden Arten für die Baumpflanzungen im Plangebiet sind im Geltungsbereich der 1. Änderung zu beachten.

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweise der Punkt 5 zusätzlich aufgenommen. Dieser enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Am Peenestrom.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden durchgängig als positiv bewertet.

Die Gemeinde Sauzin befindet sich 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.

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Aufstellungsverfahren erneut beteiligt.

Für die Löschwasserversorgung 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.

3.0 EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZ

Mit dem Bebauungsplan werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung gegeben. Der Überbauungsgrad wird durch die Grundflächenzahl festgelegt und gibt an, wieviel m^2 Grundfläche je m^2 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.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Entwurfserstellung in der Planung fortgeschrieben.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Sauzin im November 2022

Der Bürgermeister