

**Landkreis Vorpommern - Greifswald  
Amt Am Peenestrom**

**Gemeinde Sauzin  
Bebauungsplan Nr. 3  
„Wohngebiet nördlich der Peenestraße“ Ortsteil Ziemitz  
gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

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



**SATZUNGSFASSUNG VON 04-2023**

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                      | Seite          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>                                                                                                         | <b>3 - 11</b>  |
| 1.1 Geltungsbereich und Bestandssituation                                                                                            | 3 - 4          |
| 1.2 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit<br>der Planaufstellung                                                                         | 5 - 6          |
| 1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung                                                                                        | 6              |
| 1.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes                                                                                            | 7              |
| 1.5 Flächennutzungsplan und<br>städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziernitz                                                    | 8 - 9          |
| 1.6 Rechtsgrundlagen                                                                                                                 | 9 - 10         |
| 1.7 Aufstellungsverfahren                                                                                                            | 10 - 11        |
| <b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>                                                                                   | <b>12 - 20</b> |
| 2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen                                                                                              | 12 - 17        |
| 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                              | 12 - 15        |
| 2.1.2 Bauweise und Baugrenzen                                                                                                        | 15 - 16        |
| 2.1.3 öffentliche Verkehrsflächen                                                                                                    | 16 - 17        |
| 2.1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und<br>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Natur und Landschaft | 17             |
| 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften                                                                                    | 17 - 18        |
| 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen<br>i.V.m. dem Artenschutz                                                                       | 19 - 20        |
| 2.4 Hinweise zum Denkmalschutz                                                                                                       | 20             |
| <b><u>3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG</u></b>                                                                                        | <b>20 - 21</b> |
| <b><u>4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND<br/>SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>                                                | <b>21 - 25</b> |

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Geltungsbereich und Bestandssituation**

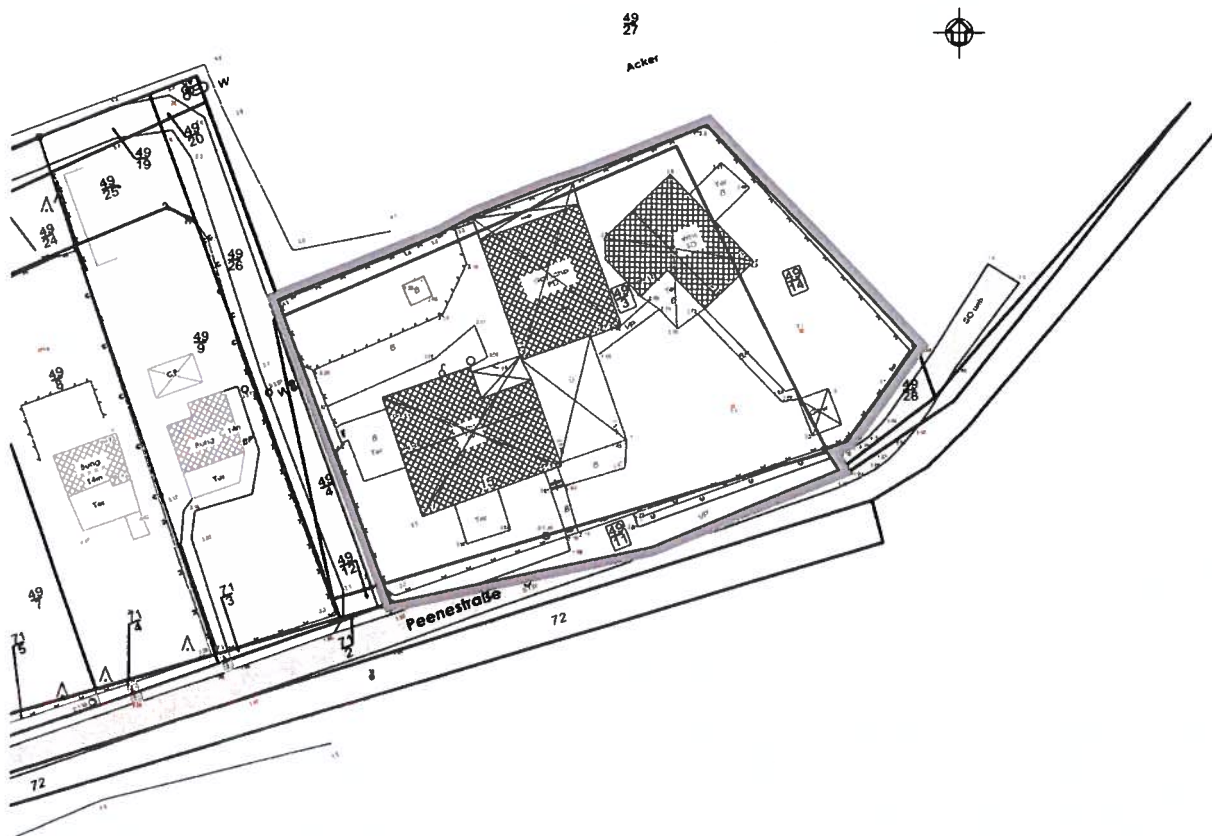
#### **Geltungsbereich**

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

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1.649 m<sup>2</sup>.



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

### **Bestandssituation**

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

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

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

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



Wohngebäude im östlichen Teil des Bebauungspangebietes Nr. 3

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

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



## 1.2 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Die raumordnerischen Ziele werden mit der vorliegenden Planung beachtet. Ein in der Vergangenheit im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutztes Grundstück wird reaktiviert und durch Neubebauung zu Wohnzwecken städtebaulich aufgewertet. In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 07.02.2023 und 17.02.2023 wurde klargestellt, dass nur aufgrund der vorhandenen Bebauung und der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort die städtebaulichen Ziele raumordnerisch mitgetragen werden.

Die Entwicklung der Siedlungsfläche entlang der Peenestraße wird mit dieser Bestandsüberplanung abgeschlossen und nicht, Richtung Osten, bandartig fortgesetzt.

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

## 1.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes

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

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Die Auswertung des Gutachtens ist dem Punkt 2.3 zu entnehmen.

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

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

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

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

**Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.03.2023 dem Vorhaben zugestimmt.**

**Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V wurde durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.**

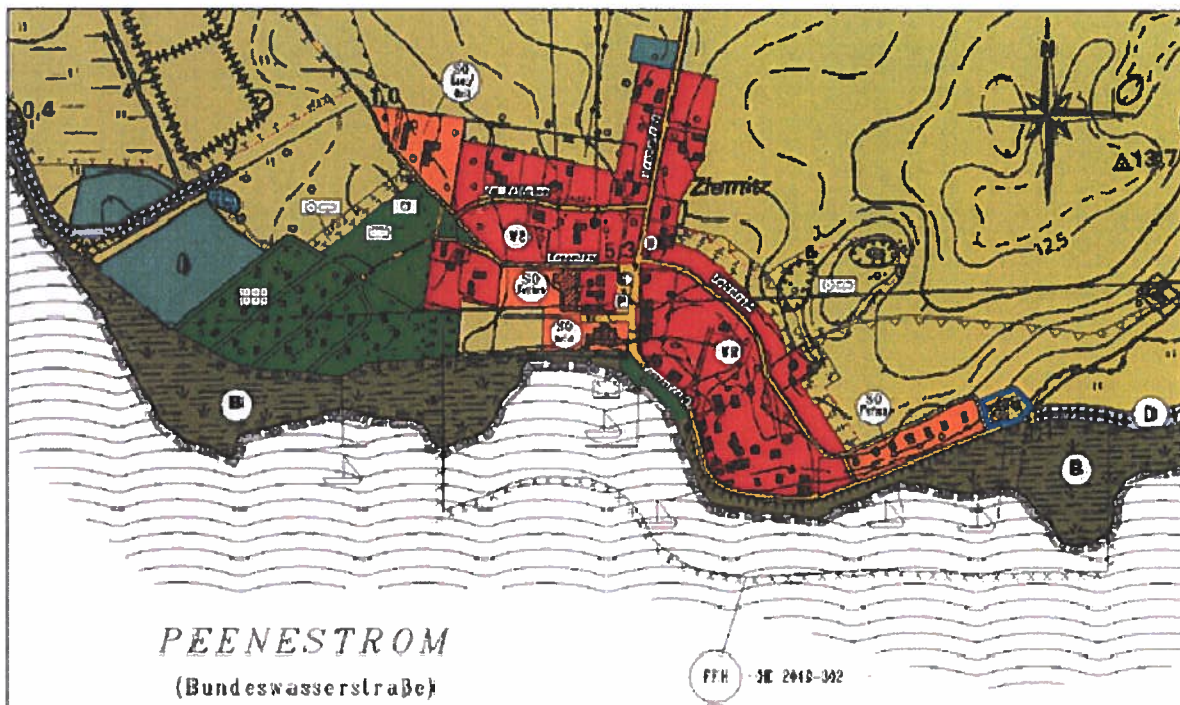


## 1.5 Flächennutzungsplan und städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziemitz

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

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

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



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

### Städtebauliche Satzungen für den Ortsteil Ziemitz

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



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

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

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

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

## **1.7 Aufstellungsverfahren und Nachweis der Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen**

### **Aufstellungsverfahren**

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

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

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

### **Nachweis der Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verfahrensstand**

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

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

- **Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

#### **Zulässige Nutzungen**

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

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

#### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

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



### Nicht zulässige Nutzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

- Grundflächenzahl

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

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

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche der Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

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

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

- Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 07.03.2023 informiert, dass sich das Bebauungsplangebiet im Nahbereich des Küstengewässers „Krumminer Wiek“ befindet.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort weder vorhanden noch geplant.

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde festgelegt, dass für die geplanten Gebäude zum Schutz gegen Hochwasser die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ein Mindestmaß mit 2,45 m über NHN einzuhalten ist.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mitgeteilt, dass sich die Bemessungshochwasserstände erneut in einem Anpassungsprozess befinden. „Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2023 bei **2,60 m NHN** liegen wird.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Wohn- und/oder Beherbergungsbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasser-unbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Die ermittelten Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen liegen zwischen 2,5 und 3,2 m NHN. Um perspektivisch eine Überflutungsgefährdung für das geplante Wohngebiet auszuschließen, ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,60 m NHN planungsrechtlich festzusetzen. Die Festsetzung ist sowohl nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 als auch nach § 9 Abs. 3 BauGB umsetzbar.“

Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes wird die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens auf das ab 2023 gültige Bemessungshochwasser (BHW) von 2,60 m NHN abgestellt.

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

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

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

### **2.1.2 Bauweise und Baugrenzen**

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

- **Bauweise**

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

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

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

- **Baugrenzen**

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

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

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

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

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

### **2.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie durch die Verringerung des Anteils versiegelter Grundstücksflächen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

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

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

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

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

#### **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

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

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

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

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

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

- Als orts- und inseltypische Materialien der Fassadengestaltung werden Putz und Verblendmauerwerk, Naturstein und Naturholz sowie Glaskonstruktionen zugelassen.
- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° zulässig sind. Für die Dacheindeckung werden ausschließlich Hartbedachung in Anthrazit, Metalleindeckung mit PREFA Stehfalz in Anthrazit, Bekiesung, extensive Begrünung, Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zugelassen. Damit sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materialien unzulässig.
- Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung vorsieht.
- Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen sollen den naturnahen Charakter des Gebietes betonen. Daher werden nur Holz- und Metallziergitterzäune, beplante Natursteinmauern und blühende Hecken zugelassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die FCS- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der FCS- Maßnahme im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

## **2.4 Hinweise zum Denkmalschutz**

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

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

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

## **3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden, da es sich um die Überplanung eines Bestandsgrundstückes handelt. Folgende Medien liegen an: Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gasleitung, Elektro- und Telekomkabel. Die Bauherren planen die Heizung und Warmwasseraufbereitung weitestgehend über Wärmepumpen sicherzustellen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden mit den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert. Gemäß den Bestandsauskünften der E.DIS Netz GmbH und der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wurden die Anlagen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 03.03.2023 dem Vorhaben zugestimmt.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen.



Die Kosten für die Durchführung der Anpassung der plangebietsinternen Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Bauherren zu tragen.

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

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

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

#### **4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Hinweise eingegangen, die gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin bei der Umsetzung der Planungen zu beachten sind:

##### **Bundesbehörden**

###### **- Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 01.03.2023)

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

###### **- Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 07.03.2023)

„Die Planung berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Planbereich liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

###### **- Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 01.03.2023)

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom. Dies ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich vermerkt.

„Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 23. Mai 2007 in der jetzt gültigen Fassung

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

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

### Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**  
(Stellungnahme vom 22.02.2023)

Die durch das Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 16.02.2023)  
**i.V.m.**  
**Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz**  
(Gesamtstellungnahme vom 09.03.2023)

Das Landesamt hat darauf verwiesen, dass die Zuständigkeit beim Landkreis Vorpommern-Greifswald liegt.

Eine Kampfmittelbelastungsauskunft kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz, hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 09.03.2023 informiert, dass den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes."

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 15.02.2023)

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts -**

**Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 20.02.2023)

Durch das Vorhaben werden keine forstlichen Belange berührt.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahmen vom 06.03.2023 und 07.03.2023)

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern stehen agrarstrukturelle Belange der Planung nicht entgegen.

Zu den Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts bestehen keine Hinweise und Bedenken zum Vorhaben.

**Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 09.03.2023)

- **untere Abfallbehörde**

„Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle (Abriss, Umbau, Neubau) sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig."

Durch die Bauherrn sind die Hinweise in den weiteren Planungen zu beachten.

Die Anlage einer Erschließungsstraße und von Wendeanlagen ist nicht notwendig. Das Plangebiet liegt an der Peenestraße. Östlich des Plangebietes befindet sich am Verlauf der Peenestraße ein weiteres Wohngrundstück, welches durch die Entsorgung angefahren wird.

Die Abfallsammelbehälter sind an den Abholtagen an der Peenestraße zu deponieren, so dass ein Befahren des Plangebietes nicht erforderlich ist.

- **untere Bodenschutzbehörde**

„Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlasten und Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.



- **untere Immissionsschutzbehörde**

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

- **untere Wasserbehörde**

„Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)  
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)“

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde im Verfahren beteiligt. Die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planung eingestellt.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 03.03.2023 erklärt, dass das Plangebiet bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen ist und dem Vorhaben zugestimmt wird.

**Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 21.02.2023)

Durch das Vorhaben werden Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ nicht berührt.

Sauzin im April 2023

Der Bürgermeister



## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**Abbruch der Bestandsgebäude nördlich der Peenestraße am östlichen Ortsrand der Gemeinde Sauzin, OT Ziemitz**



**Abb. 1** Luftbild der Vorhabenfläche in Ziemitz

**Auftraggeber:**           **Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH**  
Strandstraße 1a  
17449 Trassenheide

**Gutachter:**               Kompetenzzentrum  
                  **Naturschutz und Umweltbeobachtung**  
Jens Berg, Passow Pappelstraße 11, 17121 Görmin  
Tel.:       0162 4411062  
Mail:       jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

**Bearbeitung:**           **Dr. Juliane Schatz**  
Diplom-Biologin  
Tel.:       0176 46587286  
Mail:       jschatz@naturschutz-umweltbeobachtung.info

**14.12.2022**

## 1. Einführung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig*

*sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*

- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
- 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. „Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*



5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

## 1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Geplant ist der Abbruch von verschiedenen Gebäuden (2 Wohnhäuser, Garagen, Werkstatt) in der Peenestraße in Sauzin, OT Ziemitz, um Baufreiheit für den Neubau von Wohnhäusern zu erhalten.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen und ist die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

## 2. Relevanzprüfung

In und an den leerstehenden Gebäuden ist ein Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) möglich. Im Siedlungsbereich sind dies v. a. Zwergfledermaus, ggf. auch Mücken- und Rauhaufledermaus, aber auch Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr treten nicht selten auf. Auf Usedom sind derartige Artvorkommen bekannt. Zu den relevanten gebäudebesiedelnden Vogelarten zählen insbesondere Mehl- und Rauchschnalbe, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz, aber auch die Straßentaube.

### 3. Methoden

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



Abb. 2 und 3 Außenansichten der Wohngebäude



Abb. 4 und 5 Ansichten vom Dachboden und Keller



Abb. 6 und 7 Ansichten vom Obergeschoss



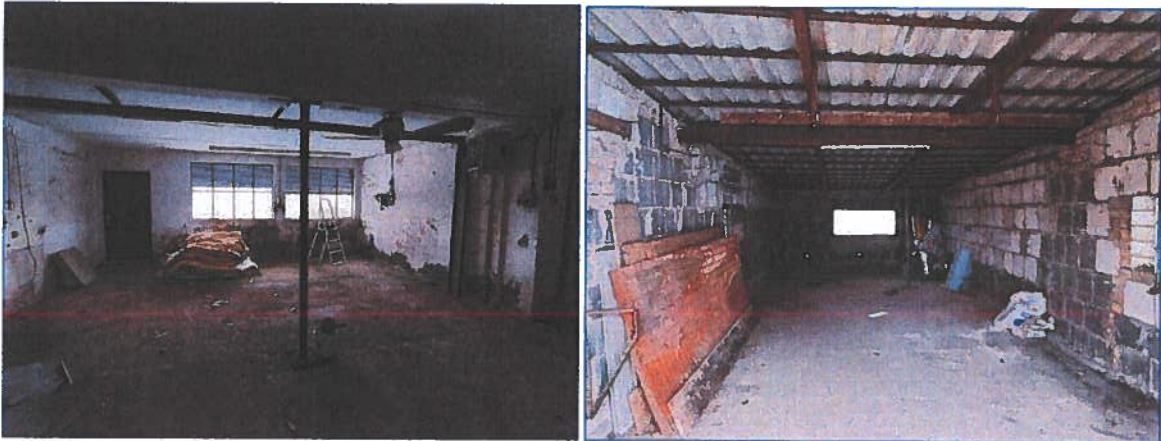


Abb. 8 und 9 Ansichten der Werkstatt und Garage

#### 4. Erfassungsergebnisse

##### 4.1 Vögel

An einem der Wohnhäuser wurde Nistmaterialie vom Haussperling (*Passer domesticus*) oberhalb der Rollladenkästen gefunden. Die Besiedlungsspuren sind bereits älter und stammen nicht aus der letzten Brutsaison 2022. Weitere Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebesiedelnde Vogelarten gab es nicht.

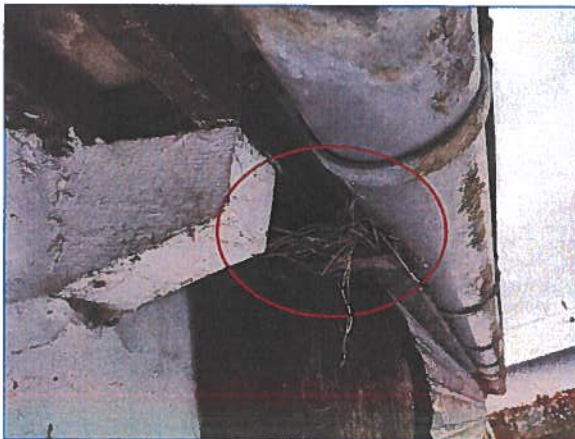


Abb. 10 Nistplatz vom Haussperling

##### 4.2 Fledermäuse

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

#### **4.3 weitere Arten**

In einem der Wohnhäuser, im Dachbereich, wurde zwischen der Dämmwolle Kot von mäuseartigen festgestellt. Auf Grund der Kotbeschaffenheit (hart, zerfällt nicht beim zerreiben, kein Glanz) konnte ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden. Weiterhin gab es im Dachbereich Besiedlungsspuren durch den Steinmarder (Kot, Vogelfedern).

### **5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG**

#### **5.1 Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen**

##### **VM1 Bauzeitenregelung - Gebäude**

Der Abbruch der Gebäude ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, so dass eine Besiedlung durch Gebäudebrüter ausgeschlossen werden kann. Die Bäumung des Bauschutts kann auch noch im März oder April erfolgen.

Werden die Rollladenkästen außerhalb der Vogelbrutzeit demontiert, so kann der Abbruch der Gebäude auch noch bis Ende März durchgeführt werden.

Ein Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit ist nur nach Freigabe durch einen Sachverständigen auf Grundlage einer Besatzkontrolle möglich, sofern kein Brutgeschehen festgestellt wurde.

##### **VM2 Bauzeitenregelung - Gehölze**

Notwendige Gehölzrodungen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, so dass eine Besiedlung durch Freibrüter ausgeschlossen werden kann.

Eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit ist nur nach Freigabe durch einen Sachverständigen auf Grundlage einer Besatzkontrolle möglich, sofern kein Brutgeschehen festgestellt wurde.

#### **5.2 Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF)**

##### **Haussperling**

Die kontinuierliche ökologische Funktion kann auf Grund der aktuell fehlenden Möglichkeiten zur Anlage von Ersatzlebensstätten nicht gewahrt werden. Da nur wenige Brutpaare betroffen sind, wird sich ein zeitweiliger Verlust der Lebensstätten nicht erheblich auswirken. Durch FCS-Maßnahmen kann der Erhaltungszustand gesichert werden. Zudem erscheinen die Brutplätze aufgegeben. Die Art ist zudem in der Lage andere Brutmöglichkeiten im Umfeld zu erschließen.



### 5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS)

#### FCS1 Ersatzlebensstätten für Haussperlinge

Im Neubau werden, in Abstimmung mit einem Sachverständigen, für den Haussperling dauerhafte Ersatzlebensstätten (drei Brutkammern) geschaffen.

Beispielsweise können spezielle Fassadenkästen oder Einbausteine integriert werden. Geeignet sind beispielsweise der Nist- und Einbaustein Typ 24 (Abb. 11) oder die Sperlingskoloniehäuser der Firma Schwegler und Hasselfeldt (Abb. 12 und 13). Eine farbliche Anpassung der Kästen bzw. ein Verputzen ist möglich.



Abb. 11 bis 13 Beispiele für geeignete Ersatzlebensstätten zum Einbau in Gebäuden

gez. Juliane Schatz

J. Schatz