

**Bekanntmachung der Gemeinde Sauzin  
zum Beschluss Nr. 06 B 2010 – 065 vom 16.12.2010  
über den Entwurf und die Auslegung  
des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“  
im Ortsteil Ziemitz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	2
Flurstücke	49/4, 49/6 - 49/9, 49/12, 49/13, 49/15 - 49/26, 50/3, 50/8 - 50/17, 50/18 teilweise 51/1 - 51/7, 51/9 - 51/14, 52/2 - 52/6, 52/8, 52/9 - 52/14, 71/1 - 71/9 und 72 teilweise
Fläche	ca. 10.250 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße und umfasst die Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“:

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

## 1.

Der in der Gemeindevertretersitzung Sauzin am 16.12.2010 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz in der vorliegenden Fassung von 12 - 2010 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz erläutert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Grundstücke der Interessengemeinschaft „Bootsanleger Peeneblick“ in der Gemeinde Sauzin, Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße.

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

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

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

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

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

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

Mit dieser Überplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen.

Die Gemeinde Sauzin befürwortet die Planung, da es sich um die Verfestigung eines vorhandenen Erholungsgebietes handelt und die Ausweisung mit den Zielen zur weiteren Ausgestaltung als Tourismusedwicklungsraum in Übereinstimmung steht.

Bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses wurden unter Bezugnahme des vorhandenen Bestandes die zusätzlichen Versiegelungen und damit Totalverluste von Vegetationsbeständen berechnet. Betroffen sind dabei ausschließlich siedlungstypische Strukturen (Ziergärten - PGZ), die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Die Bilanzierung des Eingriffs ergab ein Kompensationserfordernis von 352 Kompensationsflächenäquivalenten. Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes mit der Pflanzung von Einzelbäumen realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich werden.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandserfassungen im Bebauungsplangebiet ergaben, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine besonderen Befindlichkeiten herausstellen, da es sich hauptsächlich um eine Bestandsüberplanung handelt und die Bebauung in den vorhandenen Grenzen erfolgt. Die bereits bestehenden Nutzungen als Wochenendsiedlung sind erkennbar und werden sich mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes nicht wesentlich ändern.

Besonders und streng geschützte Tierarten und gebäudebesiedelnde Vogelarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch das Planvorhaben werden somit die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Die an das Bebauungsplangebiet anschließenden Schilfflächen, die als gesetzlich geschützte Biotope entlang des Peenestromes ausgewiesen sind, werden von Bauungen ausgenommen. Derzeitig vorkommende Beeinträchtigungen durch Ablagerung von Gartenabfällen und Mähgut sind zu unterbinden, um eine Eutrophierung der Schilfbereiche und eine Verfremdung des Artenpotentials auszuschließen.

- FFH- Vorprüfung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Nähe zum SPA-Vorschlagsgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit dem EU-Code DE 1949-401 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302. Dieses erfordert eine sensible Einbindung des Planvorhabens in den ökologisch bedeutsamen Raum, ohne den Schutzgebietsanforderungen entgegen zu stehen. Diesbezüglich wurde eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die das Ergebnis erbrachte, dass das Vorhaben aufgrund seiner individuellen Merkmale keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete verursachen kann und somit eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

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

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.10.2009 (Planungsanzeige) und vom 09.06.2010 (frühzeitige Beteiligung)  
Das Planvorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

- des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 09.11.2009 zu den zu ergreifenden Hochwasserschutzmaßnahmen,

- des Landkreises Ostvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.10.2009 und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 11.11.2009 zu den Belangen der Denkmalpflege  
Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 19.10.2009 (Planungsanzeige) zum Umweltbericht, zur FFH- Vorprüfung und zu den Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot,

- des Landkreises Ostvorpommern, SB Bauleitplanung vom 30.10.2009 (Planungsanzeige) zu den planungs- und umweltrechtlichen Belangen,

- des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt vom 26.10.2009 (Planungsanzeige) zu den allgemeinen Anforderungen an die Trinkwasserversorgung,
- des Landkreises Ostvorpommern, Untere Abfallbehörde vom 14.10.2009 (Planungsanzeige) zu den Belangen der Abfallwirtschaft,
- Freiwillige Feuerwehr Sauzin vom 03.11.2010 zur Löschwasserversorgung

und

- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 18.05.2010

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**vom 17.01.2011 bis zum 18.02.2011**

im Bauamt des Amtes „Am Peenestrom“ in 17438 Wolgast, Burgstraße 6, in der 5. Etage während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**2.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sauzin, 22.12.2010

gez. Steinbiß  
Der Bürgermeister