

**Bekanntmachung der Gemeinde Sauzin
zum Beschluss Nr. 06-B 2018-081 vom 26.06.2018
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 der
Gemeinde Sauzin „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche
Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz
in der Fassung von 06-2018**

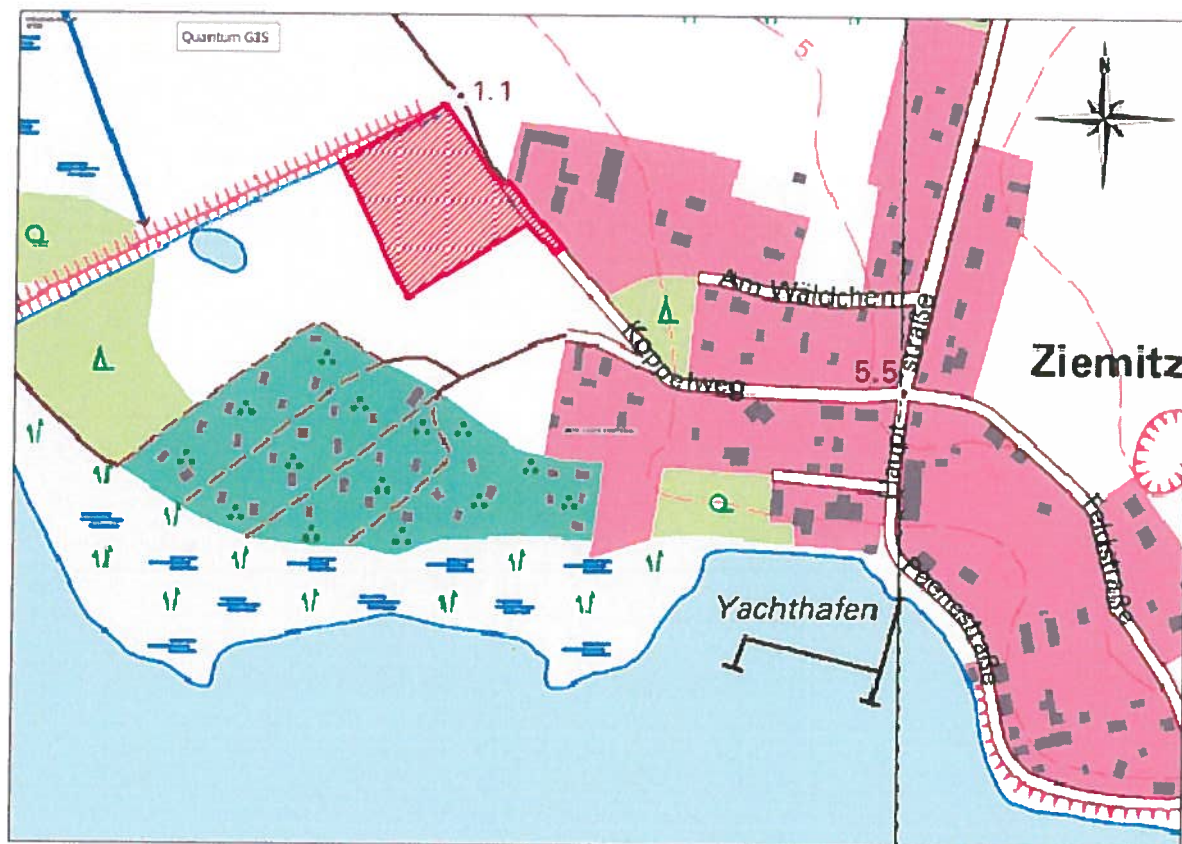
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Ziemitz. Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Äcker), im Westen durch eine Pappelreihe und einen Reitplatz, im Osten durch den Koppelweg und den Reiterhof sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Koppeln Reiterhof) begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	105 und 106
Flur	2
Flurstück	19 teilweise (Koppelweg)

Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.218 m².



1.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat in der Sitzung am 26.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sauzin „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 06-2018 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz von 06-2018 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018

während folgender Zeiten:

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

im Fachdienst Bauen der Stadt Wolgast im Flur der 5. Etage, in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ergänzend sind die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Bauleitplanung und dem Link aktuelle Beteiligungsunterlagen Gemeinde Sauzin einzusehen.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Amt Am Peenestrom, Fachdienst Bauen in 17438 Wolgast, Burgstraße 6) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 2 unberücksichtigt bleiben.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom, Fachdienst Bauen in 17438 Wolgast, Burgstraße 6, eingesehen werden.

3.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Belangen als Tourismusedwicklungsraum. Mit den Planungen wird der Tourismusstandort mit dem Schwerpunkt maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande mit Kombination Ferienvermietung und den Angeboten des Reiterhofes gestärkt. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Ziemitz, abgewandt von Wohn- und Beherbergungsbebauungen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** nicht zu erwarten sind.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt in einem von landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichneten Areal. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der Biotope Beeinträchtigungen, die aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Vegetationen begrenzt bleiben. Gehölzrodungen sind nicht zu erwarten. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto kann die Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF- Maßnahmen erforderlich werden. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Mit der Errichtung der Mehrzweckhalle sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Beanspruchung von bereits versiegelten bzw. beanspruchten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wurde.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Graben 46/003 an, der sich in der Unterhaltung des WBV Insel Usedom-Peenestrom befindet. Zur Berücksichtigung der **wasserwirtschaftlichen Belange** wurde eine 7 m breite Unterhaltungstrasse als „Von der Bebauung freizuhaltende Trasse“ ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage und der Nähe zum Peenestrom in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es sind aus Sicht des **Küsten- und Hochwasserschutzes** Maßnahmen zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen Dritter erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Infolge der geplanten Bebauung können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Peenestromes ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen für das Schutzgut **Klima**.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Landschaftsbild** unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und den Gestaltungsvorschriften kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden. **Baudenkmale** sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

- Im Rahmen einer **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den geplanten Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes können als Ausgleichsmaßnahmen nur Einzelbaumpflanzungen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz sind zu einem

Alleinbestand weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die als Ersatzmaßnahmen bilanziert wurden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von **1.396 KFÄ** kann durch eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022), das sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ausgeglichen werden.

- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass infolge der geplanten Bebauungen und Nutzungen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Das Plangebiet wird von **Amphibien** als terrestrisches Teilhabitat genutzt. Im Zuge der Umsetzung der Planungen werden keine essentiellen Habitate überbaut oder umgenutzt. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet fungiert als Jagdhabitat für **Fledermäuse**. Eine Entwertung des Plangebietes als Jagdhabitat wird aufgrund der vergleichbaren bestehenden und geplanten Nutzungen nicht erwartet. Aufgrund der bestehenden Nutzungen konnte ein Brutvorkommen störungsempfindlicher **Vogelarten** ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen werden nicht wesentlich von den bestehenden abweichen, so dass erhebliche Störungen, Verletzungen oder Tötungen von geschützten Vogelarten nicht zu erwarten sind.

4.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 27.09.2016 zur Planungsanzeige und vom 05.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Unter Berücksichtigung der Belange der Tourismusräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 08.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Hinweise und Forderungen aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt.
Zur geplanten Entsorgung der anfallenden Abfälle aus landwirtschaftlicher und sonstiger Nutzung werden in der Begründung und im Umweltbericht Aussagen getroffen.
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 11.08.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet auch keine Bodendenkmale bekannt.

- Landesforst, Forstamt Neu- Pudagla (Stellungnahme vom 14.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 13.09.2016 zur Planungsanzeige und vom 05.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Hinweise und Auflagen der Ämter wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
In der Begründung und im Umweltbericht wird dargestellt, wie mit der vorgelegten Planung den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.
Den dargelegten Anforderungen an Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (3. Änderung) angepasst.
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom (Stimmungen vom 16.01.2017 und 20.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes hinsichtlich der Sicherung des Freihaltestreifens zum Gewässer 2. Ordnung (Graben 46/003) und zur Ableitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers werden umfassend in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen beachtet.
- Amt Am Peenestrom i.A. der Freiwilligen Feuerwehr Sauzin (Stellungnahme vom 21.08.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Der Nachweis für die Einsatzfähigkeit des geplanten Brunnens ist im Vorfeld durch eine Probebohrung zu erbringen,

5.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“.

Sauzin, 26.06.2018


Steinbiß
Bürgermeister

