

Geschäftszeichen	Datum: 22.01.2024	Drucksache Nr. 06-BV 2024-002
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Gemeindevertretung	Termin	Beratungsergebnis
--------------------------------------	---------------	--------------------------

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im OT Ziemitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltprüfung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung von 11-2023 gebilligt.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz in der Fassung von 11-2023 mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltprüfung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes von 11-2023 beachtet:

-Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Stellungnahmen vom 12.01.2023 zur Planungsanzeige und vom 17.02.2023 zu den Scopingunterlagen) :

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt. Das Vorhaben liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Im Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen. Bei der Auswahl des Planungsstandortes mit einem bereits jahrzehntelang vorgeprägten Erholungsgebiet wird den raumordnerischen Belangen Rechnung getragen.

-Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 07.03.2023 zu den Scopingunterlagen):

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.

Der Empfehlung folgend, werden zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes die textlichen Festsetzungen auf den BHW 2,60 m NHN angepasst.

-Landkreis Vorpommern - Greifswald (Stellungnahme vom 09.03.2023/ 14.03.2023 zu den Scopingunterlagen):

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen

4. Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Gemeindevertretung		Gesetzliche Mitglieder		Sitzungsdatum	TOP
Beschluss				Abstimmung	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> mit Abweichung			
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert. In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für die fünf Grundstücke, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten ausgewiesen sind, die Umwidmung in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorgenommen.

Je Grundstück wird künftig ein Ferienhaus mit je 1 Ferienwohnung zugelassen. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für die 1. Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen und gewährleisten damit die Umsetzung eines homogenen Baukonzeptes. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt.

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

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 wurde eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt. Das Plangebiet grenzt an das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Im Zuge der 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 Gewässerschutzstreifens 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.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes von 11-2023 beachtet:

-Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Stellungnahmen vom 12.01.2023 zur Planungsanzeige und vom 17.02.2023 zu den Scopingunterlagen) :

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung entwickelt. Das Vorhaben liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Im Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen. Bei der Auswahl des Planungsstandortes mit einem bereits jahrzehntelang vorgeprägten Erholungsgebiet wird den raumordnerischen Belangen Rechnung getragen.

-Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 07.03.2023 zu den Scopingunterlagen):

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.

Der Empfehlung folgend, werden zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes die textlichen Festsetzungen auf den BHW 2,60 m NHN angepasst.

-Landkreis Vorpommern - Greifswald (Stellungnahme vom 09.03.2023/ 14.03.2023 zu den Scopingunterlagen):

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

Die Hinweise der einzelnen Sachgebiete werden in die Planung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input checked="" type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	<input type="checkbox"/> Ertrag /	<input type="checkbox"/> Aufwand
	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/> Einzahlung /	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr 2023 :		Produkt. Konto .	
Betrag im Jahr 2024 :			
Betrag im Jahr 2025 :			
Betrag im Jahr 2026 :			

Verfasser: Lafin, Anne

Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 22.01.2024
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: Anne.Lafin@wolgast.de

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung
- Entwurf Begründung
- Entwurf Umweltbericht
- Entwurf EAB
- umweltbezogene Stellungnahmen