

**Keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht mit den Stellungnahmen von:**

**I. Bundesbehörden**

**Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund  
Wamper Weg 5  
18439 Stralsund**

**17.05.2024**

**II. Landesbehörden**

**Polizeiinspektion Anklam  
Friedländer Str. 13  
17389 Anklam**

**25.04.2024**

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V  
Goldberger Str. 12  
18273 Güstrow**

**E- Mail vom 14.05.2024**

**III. Nachbargemeinden**

**Gemeinde Krummin**

**30.04.2024**

## **Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:**

### **I. Landesplanungsbehörde**

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern**

**Schuhhagen 3**

**17489 Greifswald**

**24.05.2024**

#### **Zitat:**

*„Mit der o. g. Änderung (0,3 ha) sollen im Plangebiet als Grünflächen ausgewiesene Flurstücke als Sondergebiete Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Die Flurstücke sind mit Gebäuden bebaut.*

*Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Bereiche als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dar.*

*In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.01.2023 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und festgestellt, dass der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Auf Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe gelten die Inhalte der Stellungnahme vom 12.01.2023 fort.“*

#### **Abwägung Gemeindevertretung:**

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

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.01.2023 wurde festgestellt, dass das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum liegt und im Planverfahren die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen sind.

*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“ (Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)*

*„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ (Pkt. 4.1 (6) RREP VP)*

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

In der Begründung erfolgte unter Punkt 1.4 die Darstellung der raumordnerischen Belange.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 12.01.2023, 17.02.2023 und 24.05.2024 der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## II. Bundesbehörden

**Bergamt Stralsund**  
**Frankendamm 17**  
**18439 Stralsund**

**06.05.2024**

### **Zitat:**

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme  
**Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet  
an der Peenestraße“ OT Ziemitz der Gemeinde Sauzin**

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

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrende Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Gleichlautende Stellungnahme wurde durch das Bergamt Stralsund bereits zum Vorentwurf von 11-2022 vorgebracht und gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden.

**Hauptzollamt Stralsund**  
**Hiddenseer Str. 6**  
**18439 Stralsund**

**16.05.2024**

### **Zitat:**

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz Gemeinde Sauzin folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B 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).“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Das Hauptzollamt Stralsund hat gleichlautende Hinweise bereits zum Vorentwurf von 11-2022 vorgebracht, die gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ausgeführt sind.

**III. Landesbehörden**

**Landesamt für innere Verwaltung M-V  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Str. 289  
19059 Schwerin**

**24.04.2024**

**Zitat:**

*„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).*

*Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde durch das Landesamt für innere Verwaltung M-V bereits zum Vorentwurf von 11-2022 vorgebracht und gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ berücksichtigt.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

**Zitat:**

„Aus Sicht der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zur 1. Änderung des o. g. B-Planes wie folgt Stellung:

**Küsten- und Hochwasserschutz**

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG<sup>1</sup> i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV<sup>2</sup> ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

In der Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 07.03.2023 zum Entwurf der 1. Änderung wurde bereits auf die notwendige Anpassung des Bemessungshochwassers infolge des zukünftig noch höher anzunehmenden Meeresspiegelanstiegs hingewiesen und darüber hinaus dargestellt, dass eine Überflutungsgefährdung aus Richtung eines Küstengewässers auch perspektivisch nicht ersichtlich ist.

Nunmehr beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für den Küstenbereich an der Krumminer Wiek 2,60 m NHN.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren) bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

In der vorliegenden 1. Änderung unter Punkt 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden für die Flächen innerhalb der Baugrenzen, Hochwasserschutzmaßnahmen gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN festgesetzt und dabei auf § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abgestellt. Im rechtlichen Sinne handelt es sich bei letzterem um eine Kennzeichnung von Flächen, bei denen Vorkehrungen gegenüber äußeren Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind sowohl die Festsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen als auch eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich, da die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen zumeist mehr als 1 m über dem Bemessungshochwasser liegen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretende Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretende Belange des **Abfallrechts** bestehen keine Hinweise.

<sup>1</sup>**LWaG** - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866)

<sup>2</sup>**LwUmwulBehV MV** - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

#### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat dargestellt, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sowohl die Festsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen als auch eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB entbehrlich sind, da die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen zumeist mehr als 1 m über dem aktuell vorgeschriebenen Bemessungshochwasser von 2.60 m über NHN liegen.

Die Hinweise werden beachtet.

Die textlichen Festsetzungen gemäß I. Punkt „12. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ sowie die Festsetzung der Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens gemäß den Nutzungsschablonen werden gestrichen und die Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aus der Planzeichnung (Teil A) einschl. Zeichenerklärung entfernt.

In den Text (Teil B) wird unter Hinweise der Punkt 4 mit Verweis auf die aktuell geltende Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V aufgenommen.

Die Begründung ist unter Punkt „2.0 Städtebauliche Entwicklungsziele“ entsprechend fortzuschreiben.

#### **Immissionsschutz und Abfallrecht**

In der Begründung wird unter Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt, dass aus Sicht der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts keine Hinweise und Bedenken zum Vorhaben bestehen.

### **Landesforst M-V**

**- Anstalt des öffentlichen Rechts -**

**Forstamt Neu Pudagla**

**17459 Seebad Ückeritz**

**26.04.2024**

#### **Zitat:**

*„Durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz, Gemeinde Sauzin werden Belange des Landeswaldgesetzes nicht berührt.“*

*Der o.g. Entwurf wird von Seiten des Forstamtes befürwortet. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Das Forstamt Neu Pudagla hat gleichlautende Hinweise bereits zum Vorentwurf von 11-2022 vorgebracht, die gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgeführt sind.

## **IV. Landkreis Vorpommern - Greifswald**

**Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz  
Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz  
Feldstraße 85a  
17489 Greifswald**

**17.05.2024**

### **Zitat:**

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Am Peenestrom für die Gemeinde Sauzin vom 23.04.2024 (Eingangsdatum 23.04.2024)
- Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 11-2023
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht als Teil 2 der Begründung von 11-2023
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von 11-2023
- bei der Erstellung des Entwurfes von 11-2023 nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentliche beachtete umweltbezogene Stellungnahmen

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

### **1. Gesundheitsamt**

#### **1.1. Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

### **2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

#### **2.1. Sachgebiet Technische Bauaufsicht/Bauplanung**

##### **2.1.1. Team Bauordnung**

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

##### **2.1.2. Team Bauplanung**

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).  
Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.
2. Das in der Zeichenerklärung im Abschnitt „Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches“ entspricht nicht dem in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen für Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und auch nicht dem Planzeichen 15.13. der Anlage zur PlanZV. Dieses Planzeichen ist in der Zeichenerklärung gemäß der PlanZV darzustellen (die äußere schmale Linie ist zu entfernen).
3. Der in der Präambel aufgeführte Verweis auf den § 13 BauGB ist, da es sich bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, ersatzlos zu streichen (s. auch den Abschnitt 1.2 der Begründung).
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

## **2.2. Sachgebiet Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalerschutz**

### 2.2.1. Team Denkmalschutz

#### **Baudenkmalerschutz**

Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

#### **Bodendenkmalschutz**

Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.

#### Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg- Vorpommern

Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Informationen erhalten Sie beim:



Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Feldstraße 85a  
17489 Greifswald

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern  
Domhof 4-5  
19055 Schwerin

### **2.3. Sachgebiet Naturschutz**

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 19.06.2024)

#### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Sauzin eingereichten Planung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Der Umweltbericht wird für die von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilenden Schutzgüter bestätigt.

#### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung des Eingriffs wird bestätigt. Das aufgeführte Ökokonto ist geeignet, den Eingriff auszugleichen.

Da hier nur eine Reservierung erfolgt ist und die Reservierung befristet ist, sollte in der Zuordnungsfestsetzung und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festgeschrieben werden, dass die Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 200 KfÄ/m<sup>2</sup> zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist.

Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen.

#### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Die Festsetzungen zum Artenschutz werden bestätigt-

#### **Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten**

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).

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. Der Verzicht wird bestätigt.

### **Küstenschutzstreifen**

Die Planung befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Peenestromes.

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht.

Die Prüfung einer Ausnahme ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit keinen anderen Entwicklungsspielraum mehr besitzt.

Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Es ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde zu stellen.

## **3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### **3.1. Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### 3.1.1. Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

#### 3.1.2. Sachbereich Immissionsschutz

Seitens der **unteren Immissionsschutzbehörde** bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

### **3.2. Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Hinweis an das Bauamt:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Die Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist durch das Bauamt gesondert zu beteiligen.

Hinweise:

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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.

#### **4. Kataster und Vermessungsamt**

##### **4.1. Sachgebiet Geodatenzentrum**

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI gewünscht wird (siehe Verfahrensvermerk 10), erfolgt keine Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes.

#### **5. Straßenverkehrsamt**

##### **5.1. Sachgebiet Verkehrsstelle**

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- die bereits vom Sachgebiet Verkehrsstelle, Herrn Wieczorek, angefertigte Stellungnahme weiterhin Beachtung findet, welche bereits in der Gesamtstellungnahme des LK V-G vom 09.03.2023 niedergeschrieben wurde, da die hier genannten Punkte auch weiterhin gelten.

#### **6. Rechtsamt**

##### **6.1. Sachgebiet Breitband**

###### 6.1.1. Sachbereich Breitband

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt/durchquert.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_21 Cluster27\_001. Das Projektgebiet VG23\_21 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH  
Erich-Schlesinger-Straße 37  
18059 Rostock

Telefon: 0331 9080-2557

#### **7. Ordnungsamt**

##### **7.1. Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

###### 7.1.1. Sachbereich Abwehrender Brandschutz

###### **Feuerwehr**

Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Sauzin. Eine aktive Löschhilfe durch weitere Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich.

Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

### **Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr**

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, die „Peenestraße“. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Notwendigkeit entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ zu planen und herzustellen. Auf §5 der LBauO M-V wird ausdrücklich verwiesen.

### **Löschwasserversorgung**

Für das betrachtete Plangebiet wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m<sup>3</sup>/h (800l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als notwendig angesehen. Dies entspricht dem sog. Grundschatz einer Gemeinde. Sind im 300 m- Umkreis um das jeweilige potenzielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

#### 7.1.2. Sachbereich Katastrophenschutz

Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zu dem vorliegenden B-Planes wie folgt:

- **Kampfmittel**

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden B-Planes, Gemarkung Ziernitz, Flur 2, Flurstücke 49/8, 49/18, 49/24, 50/11, 50/13, 50/16, 50/17, 51/1, 51/3, 51/12, 51/14, 52/2, 52/3, 52/6, 52/10, 52/13, 52/14 vorhanden.




Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- **Hochwassergefährdung**

Für den angrenzenden Bereich des Planfeststellungsverfahrens liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potenziellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen



	AS 1 - AS 2
	AS 2 - AS 3
	AS 3 - AS 4
	AS 4 - BHW
	unterhalb AS 1

- **Sonstige Risiken oder Gefahren**

Sonstige Risiken oder Gefahren sind derzeit nicht bekannt.“

## **Abwägung Gemeindevertretung:**

### **Zu 1. Gesundheitsamt**

#### **1.1 Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

### **Zu 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

#### **2.1 Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz**

##### **2.1.1 Sachbereich Bauleitplanung**

Zu 1.:

Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden bei der Aufstellung der Planänderung beachtet.

Zu 2.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Planzeichen für Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 wird angepasst.

Zu 3.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In der Präambel wird der Verweis auf den § 13 BauGB gestrichen

Zu 4.:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen konnte nachgewiesen werden.

Die zuständigen Behörden haben dem Umweltbericht und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugestimmt. Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs wurde durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vorgelegt.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V wurde durch die zuständige Umweltbehörde mit Bescheid vom 26.06.2024 erteilt.

##### **2.1.2 Sachbereich Bodendenkmalpflege**

und

##### **2.1.3 Sachbereich Baudenkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 2 dargestellt.

### **2.2 Sachgebiet Naturschutz**

#### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht mit den zu beurteilenden Schutzgütern wurde auf Grundlage der aktuell geltenden Rechtsvorschriften erstellt.

Der Umweltbericht wurde durch das Sachgebiet Naturschutz bestätigt.

#### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018.

Die über den bereits versiegelten Bestand hinausgehenden zulässigen Überbauungen wurden als Eingriff bilanziert. Betroffenheiten ergeben sich lediglich für siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Der Eingriff und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis wurden differenziert für die einzelnen Grundstücke des Planänderungsgebietes ermittelt. Der Ausgleich wurde durch Ablösung von insgesamt 200 Eingriffsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ erbracht. Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs wurde durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vorgelegt.

### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Die Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung. Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden. Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten ist nicht erforderlich. Dies wurde durch das Sachgebiet Naturschutz bestätigt.

### **Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten**

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).

Da es sich um eine kleinteilige sowie kleinflächige Bestandsüberplanung handelt und eine summierende Wirkung auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten ist, wurde mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine erneute Durchführung einer FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht wird auf den Verzicht einer FFH-Vorprüfung hingewiesen.

### **Küstenschutzstreifen**

Es wurde ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Ausnahmegenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

## **Zu 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### **3.1 Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### **3.1.1 Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

#### **3.1.2 Sachbereich Immissionsschutz**

Es wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

### **3.2 Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Die Auflagen und Hinweise wurden aufgrund gleichlautender Hinweise des Sachgebietes Wasserwirtschaft im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.03./14.03.2023 zum Vorentwurf von 11-2022 im Rahmen der Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 beachtet und in die Begründung unter Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen. Die Bauherren haben die Vorgaben zu beachten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde im Verfahren beteiligt. Die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden durch textliche Hinweise berücksichtigt.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 06.05.2024 erklärt, dass das Plangebiet bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen ist und dem Vorhaben zugestimmt wird.

## **Zu 4. Kataster und Vermessungsamt**

### **4.1. Sachgebiet Geodatenzentrum**

Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

## **Zu 5. Straßenverkehrsamt**

### **5.1 Sachgebiet Verkehrsstelle**

Die Hinweise des Sachgebietes Verkehrsstelle in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.03.2023 wurden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt.

## **Zu 6. Rechtsamt**

### **6.1. Sachgebiet Breitband**

#### **6.1.1. Sachbereich Breitband**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

## **Zu 7. Ordnungsamt**

### **7.1 Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

#### **7.1.1. Sachbereich Abwehrender Brandschutz**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden.

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

Zusätzlich ist im Bereich der rückwärtigen Zufahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf Flurstück 49/26 ein Hydrant für das Nachbefüllen der Löschfahrzeuge vorhanden.



Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist für alle Grundstücke des B-Plangebietes über die Peenestraße sichergestellt.

#### 7.1.2. Sachbereich Katastrophenschutz

##### • **Kampfmittel**

Den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Die Hinweise sind durch die Bauherren bei der Durchführung der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 16.02.2023 gleichlautende Hinweise vorgebracht.

Die grundlegenden Ausführungen des Sachbereiches Katastrophenschutz sind in der Begründung unter Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ dargestellt.

##### • **Hochwassergefährdung**

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 17.05.2024 liegen die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen zumeist mehr als 1 m über dem aktuell vorgeschriebenen Bemessungshochwasser von 2.60 m über NHN.

In den Text (Teil B) wurde unter Hinweis der Punkt 4 mit Verweis auf die aktuell geltende Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V aufgenommen.

## **V. Sonstige Träger öffentlicher Belange**

### **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

#### **Zum Achterwasser 6**

**17459 Ückeritz**

**06.05.2024**

#### **Zitat:**

*„Fünf Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sauzin / OT Ziemitz sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten ausgewiesen und sollen in ein Sondergebiet für Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet umgewidmet werden.“*

*Wir haben die Sach- und Rechtslage geprüft und können Ihnen mitteilen, dass die fünf mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesenen Grundstücke bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen sind. Die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen befinden sich in den mit GFL-belegten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und in der Peenestraße. Damit ist aus Sicht des Zweckverbandes die Erschließung der (restlichen) fünf Grundstücke gesichert.*

Der Zweckverband Insel Usedom stimmt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz der Gemeinde Sauzin zu.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat bereits im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf von 11-2022 dargestellt, dass die trink- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes sichergestellt ist.

Gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 erfolgte eine entsprechende Darstellung in der Begründung unter dem Punkt „2.0 Städtebauliche Entwicklungsziele“ im Abschnitt „Erschließung“.

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

**Am Erlengrund 1D**

**17449 Mölschow**

**07.05.2024**

#### **Zitat:**

„Die Belange des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.

Die Zufahrt zum Gewässersystem 46/3 und dem Schöpfwerk Ziemitz Ost erfolgt über die Peenestraße. Bauliche Veränderungen, die eine Durchfahrt beeinträchtigen, sind mit dem WBV abzustimmen.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde durch den Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ bereits zum Vorentwurf von 11-2022 vorgebracht und gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.01.2023 in der Begründung unter dem Punkt „4.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ berücksichtigt.

Es wurde auch dargelegt, dass eine Beeinträchtigung der Zufahrt über die Peenestraße zum Gewässersystem 46/3 und dem Schöpfwerk Ziemitz Ost durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

### **Freiwillige Feuerwehr**

**05.06.2024**

#### **Zitat:**

„Die Feuerwehr Sauzin hat keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ OT Ziemitz, Gemeinde Sauzin“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Abstimmung zur Löschwasserversorgung mit dem Wehrführer und dem Amt Am Peenestrom, Fachdienst öffentliche Ordnung/114, erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes von 11-2022.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden.

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

Zusätzlich ist im Bereich der rückwärtigen Zufahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf Flurstück 49/26 ein Hydrant für das Nachbefüllen der Löschfahrzeuge vorhanden.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist für alle Grundstücke des B-Plangebietes über die Peenestraße sichergestellt.

## **Folgende Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:**

**NABU-Regionalgruppe Insel Usedom  
Strandstraße 8  
17459 Kölpinsee**

**07.05.2024**

### **Zitat:**

*„Bei der geplanten Umwidmung und den daran anschließenden Baumaßnahmen geht es darum, in einer schon seit langer Zeit bestehenden Gartenanlage, die zum großen Teil auch für die Vermietung in kleinem Rahmen genutzt wurde, für einzelne Parzellen die Möglichkeit zu schaffen, die Flächen in größerem Umfang zu vermieten.“*

*Beim Blick auf die Pläne wird deutlich, dass die Besitzer uneins sind über die weitere Nutzung dieser Flächen. Fünf Besitzer sind für, fünf gegen die Umwidmung und erweiternde Baumaßnahmen.*

*Beim Blick auf die Flächen ist deutlich zu sehen, dass ein kleinerer Teil der Gesamtfläche in die neue Nutzung übergehen soll.*

*Im „Umweltbericht zur 1. Änderung...“ ist unter 2.2.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt zu lesen: „Veränderungen der biologischen Vielfalt sind nicht zu erwarten, da das Planänderungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits in der Artenvielfalt begrenzt ist ...“.*

*Das ist sowohl inhaltlich falsch wie auch falsche Schlussfolgerungen gezogen werden.*

*„Artenvielfalt“ ist ein quantitativ neutraler Begriff. Der verwendete Satz suggeriert dem unaufmerksamen Leser: „Hier ist in Sachen Artenvielfalt ohnehin nichts mehr zu verderben“.*

*Genau das ist inhaltlich falsch. Nicht erst in den letzten Jahren entdeckten die Menschen ein enormes Artenpotenzial an wildlebenden Tieren in Gärten oder gartenähnlichen Anlagen.*

*Die Artenvielfalt in Gartenanlagen nimmt in Qualität und Quantität zu, wenn verschiedene Gartennutzer ihre Grundstücke unterschiedlich nutzen.*

*Im schon oben zitierten „Umweltbericht...“ ist unter 2.2.4 zu lesen: „Die zusätzlich versiegelten Bodenflächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung, wobei Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten sind“. Das wird seine Richtigkeit haben. Hier wird aber nicht einkalkuliert, dass die Versiegelung auf der einen Fläche auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und des Bodenlebens auf der anderen Fläche nach sich zieht.*

*Der inhaltliche Widerspruch zwischen 2.2.4 und 2.2.9 „die zusätzlich versiegelten Flächen“ und „...Bebauungen in den bestehenden Grenzen...“*

wie auch andere Unkorrektheiten bis Fehler lassen vermuten, dass dieser Bericht geschrieben wurde, um das Bauvorhaben zu unterstützen.

*Eine Grünfläche, die oft fremdvermietet wird, muss für den Besitzer „pflegeleicht“ sein. Das Bewirtschaften kollidiert schnell mit den Vermietungsplänen. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermietung eine artenarme Bewirtschaftung nach sich zieht (Kirschlorbeer-Hecken, permanent kurzes Gras durch Rasenmäherroboter u.ä) ist sehr groß. Dadurch wird die Flora und Fauna auf den anderen Parzellen beeinträchtigt.*

- *Die geplanten Bauvorhaben beeinträchtigen die Interessen der Besitzer der Nachbargärten zu stark*
- *Die geplanten Bauvorhaben haben einen negativen Einfluss auf die bisher vorhandene reiche Artenvielfalt*

*Deswegen lehnen wir das Vorhaben, die fünf Flächen zum Ferienhausgebiet umzuwidmen, ab.*

*In der Begründung der geplanten Baumaßnahmen wird davon gesprochen, dass dadurch der Tourismus gefördert wird.*

*Tourismus besteht nicht nur aus zahlungskräftigen Gästen, sondern ebenso aus einer vitalen Lebensumwelt der einheimischen Bevölkerung zum Wohle der Bevölkerung und zur Freude vieler Besucher.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Bereits im Jahr 2009 hat die Mehrheit der Grundstückseigentümer den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO gestellt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 wurde im Zeitraum von 2009-2013 durchgeführt. Die Satzung ist seit 18.09.2013 rechtskräftig.

Lediglich fünf Grundstücke wurden nicht mit planungsrechtlichen Festsetzungen belegt, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen. Diese fünf Grundstückseigentümer haben im Jahr 2021 den Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet beantragt. Die in der Stellungnahme des NABU getätigte Aussage, dass „die Besitzer uneins über die weitere Nutzung der Flächen sind“ und „deutlich zu sehen ist, dass nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche in die neue Nutzung übergehen soll“ ist nicht korrekt und zeugt davon, dass die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Sauzin nicht erfasst wurden.

Die im Umweltbericht dargestellte Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt ist unter Berücksichtigung des vorhandenen siedlungstypischen Vegetationsbestandes entgegen den Ausführungen des NABU korrekt. Es handelt sich hierbei nicht um eine „Gartenanlage“, sondern um eine ehemals überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzte Anlage. In der Stellungnahme wird selbst bemängelt, dass bei Nutzungen dieser Art die Grünflächen für die Grundstückseigentümer „pflegeleicht“ sein müssen und sich damit

Beschränkungen in der Vielfalt der Flora und Fauna ergeben. Das wurde auch so in dem Umweltbericht beschrieben. Durch die bestehenden Nutzungen, die Pflegeintensitäten und die Verwendung von teils nichtheimischen Pflanzen und Gehölzen ist die biologische Vielfalt bereits eingeschränkt.

Mit der Umsetzung der Planung sind im Planänderungsgebiet zusätzliche Bodenversiegelungen in einer Größenordnung von 160 m<sup>2</sup> zu erwarten. Diese Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Im Umweltbericht wurde eingeschätzt, dass aufgrund der geringen Flächengröße Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate nicht zu erwarten sind. Die Darstellung des NABU, dass diese „Versiegelungen auch Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Bodenlebens auf der anderen Fläche nach sich ziehen“ kann nicht nachvollzogen werden.

Zwischen den Kapiteln 2.2.4 und 2.2.9 des Umweltberichtes ist kein inhaltlicher Widerspruch zu erkennen. Wenn „Unkorrektheiten bis Fehler“ bemängelt werden, sollten diese auch korrekt benannt werden, damit eine Auseinandersetzung möglich ist. Die daraus geschlossene Vermutung, dass es sich um Gefälligkeitsgutachten zur Unterstützung des Vorhabens handelt, steht dem NABU nicht zu und wird strikt zurückgewiesen.

Die vom NABU benannten Gründe, das Vorhaben abzulehnen,

- *„Die geplanten Bauvorhaben beeinträchtigen die Interessen der Besitzer der Nachbargärten zu stark.*
- *Die geplanten Bauvorhaben haben einen negativen Einfluss auf die bisher vorhandene reiche Artenvielfalt“*

lassen deutlich erkennen, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der darauf basierende Umweltbericht nicht verstanden wurden. Es handelt sich in der Stellungnahme des NABU um rein subjektive Einschätzungen, die fachlich und argumentativ nicht belegt werden können.

Auch die Negierung der Bedeutung des Vorhabens für den Tourismus in der Region sowie die Äußerung, dass der Tourismus nicht nur aus zahlungskräftigen Gästen besteht, stellen eine haltlose Unterstellung dar. Die Stellungnahme des NABU entbehrt jeglicher objektiven Grundlage und wird zurückgewiesen.