



Textliche Festsetzungen

für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz südlich der Straße „Hasenwinkel“

- Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsfächern gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
Auf den Ergänzungsfächern sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zugelassen.
- Belange des Naturschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB**
Auf den Ergänzungsfächern ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quail) und
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12) vorzusehen.
Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Rohbau/erfüllung durchzuführen und erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind.
Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Belange der Bodendenkmalfolge gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalfolge anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStG M-V vom 04.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DStG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren vergrabene irdene und andere noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodendenkmale geschützte Bodendenkmale.

nachrichtlich:

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin in der Fassung der 1. Ergänzung

- Hinweise zur Bebauung**
Für die Wohnbauverlängerungsfächen (Flur 1, Flurstück 160/2 und Teilfläche aus Flurstück 159) wird nur eine einseitige Bebauungstiefe von maximal 30 m von der Wolgaster Straße und vom Hebeberger Weg zugelassen.
- Belange des Naturschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB**
2.1 Für Erweiterungsfächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen: (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG)
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quail) und
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 12 - 14)
aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(Grundrömerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Ziffer 6 LBauO M-V i. V. m. § 8 Abs. 1 LBauO M-V)
Im Gemeindegebiet ist der erhaltene Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngebender Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, unter Erhalt gesetzt. (Erhaltungsegebot)
Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LBauO M-V geschützt.
2.2 Festsetzungen zum Naturschutz im Geltungsbereich der Ergänzung der Innenbereichssatzung um einen Bereich östlich der Straße „Hasenwinkel“:
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quail) und
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12) vorzusehen.
- Belange der Bodendenkmalfolge**
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalfolge anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmalen ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DStG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

**Satzung der Gemeinde Sauzin
über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin
um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz
südlich der Straße „Hasenwinkel“**

Preamble:
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sauzin vom 11.12.2007 folgende 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz südlich der Straße „Hasenwinkel“ erlassen:

§ 1 Geltungsbereich
Der gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ergänzte Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sauzin umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz, welche innerhalb der in dem beigefügten Plan in der Fassung von 12-2007 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
Dieser beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten
Die 2. Ergänzung der Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sauzin vom 17.07.2007. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 18.10.2007 bis zum 05.11.2007 erfolgt.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, beteiligt worden.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 16.10.2007 den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen haben in der Zeit vom 06.11.2007 bis zum 07.12.2007 während folgender Zeiten:
montags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
dienstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
mittwochs von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Satzungsänderung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, 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, in der Zeit vom 18.10.2007 bis zum 05.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die von der Planergänzung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.12.2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen wurde am 11.12.2007 von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen.
Die Begründung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom 11.12.2007 gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen zur Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 11.12.07
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, vom 18.12.2007 bis zum 02.01.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen ist mit Ablauf des 02.01.2008 in Kraft getreten.

Sauzin (Mecklenburg-Vorpommern), den 07.12.07
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

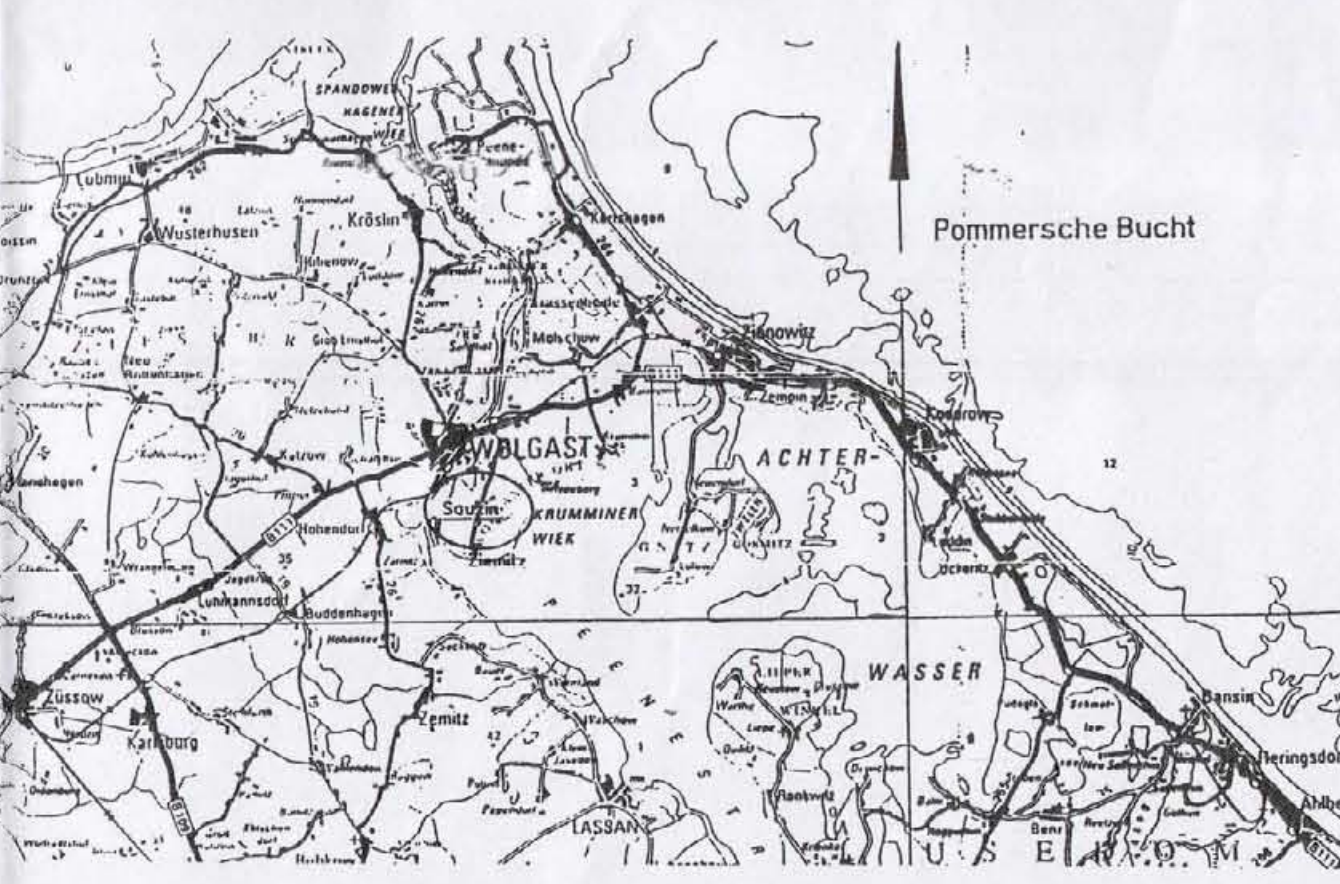
- Grenze des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz südlich der Straße „Hasenwinkel“ gemäß § 9 (7) BauGB
- Ergänzungsfächen gemäß § 34 (4) 3. BauGB
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Maßangaben in Meter von der Flurstücksgrenze bis zur Geltungsbereichsgrenze
- 60 m
- § 2 Inkrafttreten
- nachrichtlich:
Grenze des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin i. d. F. der 1. Ergänzung gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsfächen) gemäß § 34 (4) 1. BauGB
Wohnbauverlängerungsfächen gemäß § 4 (2a) BauGB-Maßn.G
Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss
Ergänzungsfächen gemäß § 34 (4) 3. BauGB
(identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Satzung)
Gemarkungsgrenze
Hauptverkehrswege
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
Maßangaben in Meter von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis zur Geltungsbereichsgrenze
40 m
Wasserflächen
Wiesenflächen
Festpunkt 304 des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung:

- Land Mecklenburg-Vorpommern
- Landkreis Ostvorpommern
- Gemeinde Sauzin
- Ortsteil Sauzin
- Gemarkung Ziemitz
- Flur 3
- Flurstück 2 Teilweise

ÜBERSICHTSP AN M.: 1:250.000



				Maßstab: 1 : 2.000
Satzungsfassung	12-2007	Lübcke	Lange	UPEG
Entwurfs- und Auslegungsexemplar	08-2007	Schulz	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: Projekt-Nr.: 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin <u>um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung Ziemitz</u> <u>südlich der Straße "Hasenwinkel"</u>				
Auftrag- geber:	Herr E. Ochotzki Schwarzer Weg 13, 17454 Zinnowitz			
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel. (038371) 1260-0, Fax (038371) 126026			

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Satzung der Gemeinde Sauzin

über die

**2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin**

**um eine Teilfläche aus Flurstück 2 der Flur 3, Gemarkung
Ziemitz südlich der Straße „Hasenwinkel“**

Landkreis Ostvorpommern

SATZUNGSFASSUNG VON 12-2007

1. Geltungsbereich der Erweiterungen

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen umfasst nicht den Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern beschränkt sich auf die ergänzende Einbeziehung folgenden Bereiches:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	3
Flurstück	2 teilweise
Fläche	rd. 3.000 m ²

Das betreffende Grundstück liegt am südlichen Ortsrand an der Straße „Hasenwinkel“. Es wird im Norden und Südwesten durch Wohnbebauung begrenzt und im Osten und Westen von Acker eingeschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen ist in der Planzeichnung durch eine gesonderte Abgrenzung (Halbkreise) gemäß Erläuterung in der Zeichenerklärung gekennzeichnet.

2. Begründung der Planaufstellung

Der Eigentümer des Flurstückes 2 hat an die Gemeinde Sauzin eine Voranfrage zur Ausweisung einer Teilfläche des Grundstückes als Wohnbauland gestellt.

Von der Gemeindevertretung Sauzin wurde dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Da sich das Grundstück jedoch nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindet, ist zur Baurechtschaffung eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Aufgrund des Zuschnitts der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 2 ist die Errichtung von maximal drei Wohnhäusern mit insgesamt drei Wohneinheiten geplant.

Die Gemeinde Sauzin befürwortet die Planergänzung, da die vorgesehene Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung des Dorfbildes darstellt und zu einer weiteren Abrundung der Ortsstruktur beiträgt.

Die Erschließung ist sichergestellt. Die Zufahrt kann über die Straße „Hasenwinkel“ (Flurstück 1) erfolgen, die neu mit Verbundpflaster befestigt wurde.

Die Medien liegen in der öffentlichen Straße an.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 01.11.2007 sind die Trinkwasserversorgung und insbesondere die Abwasserbeseitigung sichergestellt.

2006 wurde für den Ortsteil Sauzin die zentrale Abwasserbeseitigung realisiert. Die Einleitung der Abwässer erfolgt in die Kläranlage Wolgast.

Bei der Planung zusätzlich entstehender Baugebiete ist der Zweckverband mit einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

3. Angaben zu den verwendeten Katasterunterlagen

Für die Satzungsergänzung wurde der Plan der Ursprungssatzung verwendet. Im Hinblick auf das Ziel der Satzungsergänzung – Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 2 in den Innenbereich – sollten kleine maßstäbliche Abweichungen vom katastermäßigen Bestand gebilligt werden.

Der Planer hat hierzu im Vorfeld die Planzeichnung dem Katasteramt zugesandt, welches mit Schreiben vom 12.09.2007/02.11.2007 der Planung zustimmte.

4. Inhalt der Planergänzung und Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten

Gemäß der 2. Ergänzung der Satzung soll das Flurstück 2 mit einer Teilfläche von rd. 3.000 m² als Ergänzungsfläche gemäß § 34 (4) 3. BauGB in den Innenbereich einbezogen werden.

Geplant sind maximal 3 Bauparzellen mit jeweils einem Einfamilienhaus. Somit werden durch die 2. Ergänzung der Satzung zusätzlich 3 Wohneinheiten ausgewiesen.

Die geplanten Ergänzungsflächen liegen in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße 26 (Wolgaster Straße). Die Kreisstraße 26 endet im Ortsteil Ziemitz, so dass sich der Durchgangsverkehr im Wesentlichen auf die Einwohner und Naherholer von Ziemitz beschränkt. Da der Ortsteil Ziemitz nur unwesentlich erweitert wird und eine Ansiedlung von Betrieben nicht geplant ist, wird mit keiner erheblichen Erhöhung der Vorbelastung bezüglich der Immissionsbelange gerechnet.

Um für die Ergänzungsflächen den Bezug zur vorhandenen dörflichen Bebauung zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung aus der Ursprungssatzung i. d. F. der 1. Ergänzung in die Planung aufgenommen:

„1. Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Auf den Ergänzungsflächen sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zugelassen.“

Die Festsetzung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen und die Anpassung der Bebauung an das Ortsbild.

Bilanzierung der gemeindlichen Kapazitäten

Die Wohnbauflächenausweisungen sind gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes wie folgt für die Ortsteile prognostiziert:

Ortsteil	mögliche Kapazitäten gesamt	davon bereits realisiert
<u>Sauzin</u> lt. Innenbereichssatzung i. d. F. der 1. Ergänzung	19	6
<u>Ziemitz</u> lt. Innenbereichssatzung i. d. F. der 1. Ergänzung	17	8
lt. V/E- Plan Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße“	5	0
Gesamt	41 WE	14 WE

**zuzüglich
möglicher Zuwachs durch die
2. Ergänzung der Innenbereichs-
satzung Sauzin**

3 WE

Die Gemeinde Sauzin nimmt selbst keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Die mittelfristige Entwicklung der Wohnbaukapazitäten hat daher im Rahmen des Eigenbedarfs mit einem Zuwachs von maximal 15 - 20 % der Wohneinheiten zu erfolgen. Dies entspricht einer Größenordnung von ca. 25 Wohneinheiten.

Ausgehend von diesem Eigenbedarfsrahmen ist festzustellen, dass die Gemeinde Sauzin mit der 2. Ergänzung der Satzung den gemeindlichen Entwicklungsspielraum für Wohnbauflächen weiter überschreitet, jedoch aus folgenden Gründen die Satzungsergänzung vornehmen möchte.

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2006 stellt sich wie folgt dar:

Monat/Jahr Einwohner Geburten Sterbefälle Zugezogene Fortgezogene

12/90	289			keine Angaben	
12/91	280	1	4	8	14
12/92	282	2	2	12	10
12/93	283	/	4	12	7
12/94	291	3	3	19	11
12/95	297	2	1	17	12
12/96	303	1	3	14	6
12/97	319	2	2	28	12
12/98	342	1	3	37	12
12/99	386				
12/00	411			keine Angaben	

12/01	412				
12/02	415				
12/03	413	2	1	21	24
12/04	418	5	3	18	15
12/05	419	/	1	33	31
12/06	411	3	5	20	26

Entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung in M-V ist es der Gemeinde Sauzin gelungen, die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren um über 100 zu erhöhen und seit dem Jahr 2000 auf einem Niveau zwischen 411 bis 419 Einwohnern zu stabilisieren.

Diese positive Entwicklung hat die Gemeinde Sauzin durch die von ihr unternommenen Anstrengungen zur Unterstützung von Bürgern bei der Erschließung innerörtlicher Flächen zur Nachverdichtung und Bereitstellung von Bauflächen durch Erstellung von Satzungen befördert.

Da die für eine Nachverdichtung geeigneten Flächen zwischenzeitlich weitestgehend bebaut sind, wurden für die Ortsteile Ziernitz und Sauzin Innenbereichssatzungen aufgestellt, die jeweils bereits eine wirksame 1. Ergänzung erfahren haben. Außerdem wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 für die „5 Wohnhäuser an der Feldstraße“ aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin ist seit dem 16.03.2006 wirksam.

Die im Rahmen der Innenbereichssatzungen für beide Ortsteile einbezogenen Ergänzungsflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand oder sind Eigentum des Landes.

Die Gemeinde hat daher keinen direkten Einfluss auf die zeitliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke.

Sie kann nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten ansiedlungswillige Bürger bei der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung unterstützen.

Im vorliegenden Fall versucht der Eigentümer des Flurstückes 2 bereits seit einigen Jahren Baurecht für sein Grundstück zu erlangen.

Der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 2 war letztmalig 2005 Inhalt des geänderten Entwurfes des Flächennutzungsplanes von 05-2005.

Der Landkreis stimmte mit Stellungnahme vom 05.08.2005 der Einbeziehung zu, die Raumordnung lehnte jedoch mit Stellungnahme vom 26.07.2005 die Einbeziehung aufgrund der Überschreitung des Eigenbedarfsrahmens ab.

Um den Flächennutzungsplan genehmigungsfähig zum Abschluss bringen zu können, wurde gemäß Abwägung vom 02.11.2005 die beantragte Ergänzungsfläche vorerst zurückgestellt.

Da der Grundstückseigentümer nach wie vor an seinen Planungsabsichten festhält, soll über eine 2. Ergänzung der Satzung die Baurechtschaffung erfolgen.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung ist somit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin noch nicht Bestandteil der Wohnbauflächenausweisung für das Dorf Sauzin.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Einbeziehung der Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche sowie eine Berücksichtigung der zusätzlichen Kapazitäten erfolgen, so dass eine Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen hergestellt wird.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 09.11.2007 eine positive Landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

5. Belange des Naturschutzes

Den Belangen des Naturschutzes bezüglich des Gebotes zum Erhalt der Naturgüter, der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende, aus der Ursprungssatzung i. d. F. der 1. Ergänzung übernommene, textliche Festsetzungen Rechnung getragen werden:

„2. *Belange des Naturschutzes*
gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den Ergänzungsflächen ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens

- *20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) und*
- *1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12) vorzusehen.*

Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Rohbaufertigstellung durchzuführen und erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.“

6. Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Ergänzungsgebiet derzeit nicht bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde möglich sind, wurden folgende Festlegungen auf der Planzeichnung vermerkt:

„3. *Belange der Bodendenkmalpflege*
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. *Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
2. *Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale."

7. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, „dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen."

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen mit der vorliegenden Planergänzung erfüllt:

- Durch die Planergänzung werden die Grundzüge der Innenbereichssatzung nicht berührt. Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Ergänzung und Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sauzin.

Die Ergänzungsfläche ist flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Zur Absicherung dieser Planungsabsichten wurde die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Ergänzungsflächen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zugelassen werden.

- Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Ergänzungsflächen wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

- Den Belangen der Bodendenkmalpflege wird durch entsprechende Festsetzungen zur Bergung und Dokumentation Rechnung getragen.

8. Kostentragung

Die im Zusammenhang mit der Planergänzung entstehenden Kosten sind vom Antragsteller, Herrn E. Ochotzki aus 17454 Zinnowitz, Schwarzer Weg 13, zu tragen. Dies hat die Gemeinde gemäß Aufstellungsbeschluss festgelegt.

9. Nachrichtliche Hinweise

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Hinweise werden entsprechend der gemeindlichen Abwägung in der Satzungsfassung der Begründung fortgeschrieben.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 06.11.2007)

Die in der Anlage zur Stellungnahme dargestellten Lagefestpunkte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsergänzung an der Wolgaster Straße. Daher ist keine Betroffenheit gegeben.

„Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.*

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.“

- **Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.10.2007)

„Im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg – Vorpommern“ wurde für den Bereich ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,15 m über HN festgelegt.

Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf.

Eine Überflutungsgefährdung für den Erweiterungsbereich der Klarstellungssatzung ist aufgrund der natürlichen Höhenlage (laut topographischer Höhenlage (laut topographischer Karte im Maßstab 1: 10.000 zwischen 10 m HN und 15 m HN) nicht gegeben.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen dem StAUN Ueckermünde nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.“

- **Landkreis Ostvorpommern**

- **Gesundheitsamt**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 16.11.2007)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Sauzin erfolgt vom Wasserwerk Krummin.

Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband WAB – Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

- **Sachbereich Verkehrslenkung**
(Stellungnahme vom 01.11.2007)

„Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

- **SB Straßen- und Verkehrsflächen**
(Stellungnahme vom 30.10.2007)

„Sollten im Zusammenhang mit der Satzung neue oder veränderte Zufahrten bzw. Anbindungen an die Kreisstraße OVP 26 vorgesehen sein, so sind diese mit dem Amt für Hoch- und Tiefbau/Umwelt, SG Tiefbau abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen.

Detaillierte Unterlagen hierzu sind zu gegebenem Zeitpunkt gesondert einzureichen.“

Neue oder veränderte Zufahrten bzw. Anbindungen an die Kreisstraße OVP 26 im Zusammenhang mit der Satzung sind von Seiten der Gemeinde derzeit nicht vorgesehen.

- **Untere Abfallbehörde**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 19.11.2007)

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendepplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen. (A)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

- **Versorgungsträger**

- **Deutsche Telekom AG, T-Com**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.10.2007)

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, T-Com die Verlegung neuer TK – Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK – Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.“

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.11.2007)

„Im Baubereich befinden sich Mitteldruckleitungen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der GVP.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.“

Gemäß des übergebenen Bestandsplanes liegen die Leitungen an der Straße „Hasenwinkel“.

Sauzin im Dezember 2007

Der Bürgermeister

