





# B E G R Ü N D U N G

zur

**Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m.  
§ 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**des Dorfes Z i e m i t z**

**Gemeinde Sauzin**

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung

Stand 02/98

*2. Aufl.*



Die Gemeinde Sauzin liegt im nordwestlichen Teil der Insel Usedom am Peenestrom.  
 Zum Gemeindegebiet gehören die Orte Sauzin und Ziemitz.  
 Der Ortsteil Ziemitz befindet sich in einer mittleren Entfernung von 7 km zur Stadt Wolgast.  
 Er liegt im Tourismusentwicklungsraum.

Einwohnerstatistik: Stand 30.06.1997

|          |         |               |
|----------|---------|---------------|
| Ortsteil | Sauzin  | 171 Einwohner |
| Ortsteil | Ziemitz | 139 Einwohner |

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Innenbereichssatzung dringenden Wohnbedarf decken.

Das Flurkartenmaterial im Maßstab 1: 2000 wurde durch Eintragung des aktuellen Gebäudebestandes ergänzt.

In der Planzeichnung dargestellt sind:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ziemitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
- Geltungsbereich des V/E - Planes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße“

Abrundungsfläche

- nordöstlich der Wolgaster Straße  
 am Ortseingang  
 (Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 36/1) 1 Wohneinheit

geplante Wohnbauerweiterungsflächen

- nordöstlich Feldstraße  
 (Flur 2, Teilflächen der Flurstücke  
 45/1, 45/4 und 46/1 und 55/2) max. 7 Wohneinheiten
- östlich der Feldstraße zwischen  
 Hoflage Flurstück 46/2 und Wochenendhausgebiet  
 (Flur 2, Flurstücke 54/5, 54/9 und 54/10) 3 Wohneinheiten
- südlich der Feldstraße  
 (Flur 2, Flurstücke 53/2 und 54/7) 2 Wohneinheit



Für die Wohnbauerweiterungsflächen wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig sind.

Außerdem wird festgesetzt, daß Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden ausnahmsweise zugelassen.

Um ein gerechtes und ausgewogenes Verhältnis an Wohnbauflächen zu erreichen und Baudruck in der Gemeinde abzubauen, wurden für beide Ortsteile Innenbereichssatzungen erstellt.

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                | max.  |
| - Wohnbauerweiterungsflächen<br>lt. Satzungsfassung der IBS Sauzin von 09/97   | 15 WE |
| - Abrundungs- und Erweiterungsflächen<br>lt. Entwurf der IBS Ziemitz von 10/97 | 13 WE |
| - V/E- Plan Nr. 2<br>„5 Wohnhäuser an der Feldstraße“<br>im Ortsteil Ziemitz   | 5 WE  |
|                                                                                | <hr/> |
|                                                                                | 33 WE |

Die Gemeinde Sauzin hat keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen.

Daher ist die Planung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf abzustellen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist mit Erstellung der Innenbereichssatzungen für die beiden Dörfer der für den Eigenbedarf erforderliche Umfang an Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde hat die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Ziemitz in Angriff genommen, da für diese Flurstücke keine Bebauungsplanaufstellung erforderlich wird, der Bereich Feldstraße mit einer neuen Pflasterstraße erschlossen wurde und die Wasserversorgung an den Standorten gesichert ist.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sind die nachfolgenden raumordnerischen Hinweise zu beachten:

Mit den bisherigen Planungen wird der raumverträgliche Eigenbedarf gemäß Ziel 4.1. (3) LROP M/V und Zielen 5.1 (4) + (5) RROP Vorpommern (Entwurf 8/97) ausgeschöpft und überzogen. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen aus der vorliegenden Satzung ist daher auf den langfristigen Bedarf auszurichten.

Da eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht existiert, sind bis zur Schaffung der endgültigen Entsorgungsleitung Einzellösungen vorzunehmen.

### Belange des Naturschutzes

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wurden folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen:

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 20 m <sup>2</sup> Strauchpflanzung | ( 2x verpflanzte Qualität)           |
| 1 Baum                             | ( 2x 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.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).

Für Baumaßnahmen innerhalb des 200 m - Uferschutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt zu beantragen.

Im Zuge der Bebauung der Flurstücke 53/2 und 54/7 der Flur 2 Gemarkung Ziemitz ist die natürliche Hangneigung zu erhalten.

### Belange des Hochwasserschutzes

Nach Rücksprache mit dem StAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft wurden zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen.

Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg- Vorpommern“ ist mit folgenden Hochwasserständen zu rechnen:

| BHW  | HW 100 | HW 50 | HW 20 | HW 10 |           |
|------|--------|-------|-------|-------|-----------|
| 1,80 | 1,40   | 1,20  | 1,00  | 0,85  | m über HN |

Bei Um- und Neubauten sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) zu gewährleisten.

Die höhenmäßige Einordnung der Fußbodenoberkante ist unter Beachtung des Bemessungshochwasserstandes vorzusehen.

Die hochwassergefährdeten Bereiche sind gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz“ auf der Planzeichnung gekennzeichnet.  
Aufgrund der Maßstäblichkeit der Karte aus dem Generalplan kann die Darstellung jedoch nur grob erfolgen.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. S. 669/ GS M-V Gl. Nr. 753 - 2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178), dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Sofern die v.g. Ausnahmen beantragt werden, ist in den Antragsunterlagen nachzuweisen, daß entweder auf hochwasserfreiem Gelände gebaut wird bzw. durch den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird.

#### Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä. ) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

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

Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

### Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Der Zweckverband ist bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohngebiete einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

### Hinweise der HEVAG

Im Jahre 1997 wurde durch die HEVAG das Ortsnetz Ziemitz komplett verkabelt. Es wurde eine neue Trafostation im Ortsmittelpunkt aufgestellt. Mit dieser Investition können die Elektrohausanschlüsse der entsprechend der Klarstellungssatzung vorgesehenen Eigenheimstandorte problemlos realisiert werden.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn von den neuen Grundstückseigentümern ein Antrag zum Anschluß an das Niederspannungsnetz benötigt. Diese Anträge (AZA) müssen von einem im Installateurverzeichnis der HEVAG eingetragenen Elektroinstallationsbetrieb an die HEVAG übergeben werden.

### Hinweise der Verbundnetz Gas AG

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Unternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

In Bezug auf regionale Gasleitungen ist außerdem die Genehmigung bei den örtlichen bzw. regionalen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

### Hiweise der örtlichen Feuerwehr

Da die Feuerwehr bei Brandeinsätzen bedingt durch die vorhandene Technik auf offene Gewässer angewiesen ist, werden ausreichend Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt.

Die Stellen werden mit Schildern gekennzeichnet. Wichtig sind auch, die Zuwegung, die Befestigung und das Freihalten dieser Stellen, um eine einwandfreie Wasserentnahme zu jeder Jahreszeit zu gewährleisten.

### Hinweise des Landesvermessungsamtes M - V

Im Satzungsgebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Die Festpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden. Ggfs. werden Schadensersatzansprüche geltend gemacht.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

#### Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle oder der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I. S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.



### Hinweis des StAUN Ueckermünde, Immissionsschutz

Bei den beabsichtigten Lückenbebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung, sind auszuschließen.

### Hinweise des StAUN Ueckermünde, Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen. Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Mittelfristig ist dafür zu sorgen, daß die bestehenden Abwasseranlagen („abflußlose Gruben“) den heutigen Anforderungen anzupassen sind. Bei einer Neubebauung sind die entsprechenden abwassertechnischen Regelungen (z.B. DIN 4261) mit der Errichtung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt

1.  
Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2.  
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück selbst liegen.
3.  
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.
4.  
Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung der Abwasser/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.
5.  
Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. (Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist erfolgt.)

6.

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1 - 2 Stpl.)

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend § 4 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1994 einzuhalten.

7.

Die zu planenden Wohngebäude müssen sich von der Kubatur, der Fassadengestaltung, der Dachform und -gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

#### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Hoch- und Tiefbauamt

Sollten im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung neue Anbindungen bzw. Auffahrten an die Kreisstraßen OVP 35 oder 36 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- u. Tiefbauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen. Planungsunterlagen hierfür sind gesondert einzureichen.

#### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.

#### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

1.

Ausgehend vom Bedarf ist für das Plangebiet zu sichern, daß einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

2.

Die Beseitigung des Abwassers ist so vorzunehmen, daß Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen.

#### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

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.

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 Unfallverhütungsvorschriften 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.

Sauzin im Februar 1998

Franz

Bürgermeister