



**Teil B**

**Satzung der Gemeinde Züsedom**

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Züsedom nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 Satz 3 BauGB

Textliche Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Festsetzung für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogenen Flächen:

1. offene Bausweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser
2. Trenn- oder gliedernde Anordnung zur Verkehrsfläche
3. 1-geschosig, Dachstühle möglich
4. Bebauung innerhalb der Begrenzung
5. Grundflächenzahl: (einseitige Grundfläche ist der nach Abs. 1 der erreichte Anteil des Baugrundstückes, der von bebauten Anlagen überdeckt werden darf): 0,2

Textliche Festsetzung für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke

6. Auf den gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücken ist pro 100 qm neu versiegelter Flächen auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 20 m Hfl. Strauchpflanzung, 2 x verschulte Qualität, ohne Ballen in einer Höhe von 80/100 cm, bestehend aus mindestens 2 einheimischen, standorttypischen Straucharten, Vogelgehäufigkeit sind einzuzeichnen.
- 2 Stk. einheimische, standorttypische Bäume, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubbäumen, auch Obstbäume zulässig vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
7. Zur Einbindung neuer Bauvorhaben in das Landschaftsbild sind bei Lage des Baugrundstückes am Ortsrand akzentuiert Baum- bzw. Heckpflanzungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen einzuzeichnen (Einbringung des Ortsrandes).
8. Gewässerstände: Die anfallenden Schmutzwässer sind über die vorhandenen Kanalisation abzuleiten. Dem ist eine Anschlussgenehmigung vom Betreiber der Leitung einzuholen. Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Satzung der Gemeinde Züsedom über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung  
1. Grundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung in der derzeit geltenden Fassung
2. die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der derzeit geltenden Fassung
4. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der derzeit geltenden Fassung

2. Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Züsedom erlässt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Züsedom, um hiermit deklariertlich den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen und einzelne Grundstücke durch Abrundung des Ortsteils in den Geltungsbereich der Satzung einbeziehen. Die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erfolgt zwecks Berücksichtigung von Zielvorgaben bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Dadurch soll Rechtssicherheit gewährleistet werden. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird eine Vereinfachung der Abgrenzung erzielt und die Grenze begründet. Die Darstellungsgrenze für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB sind auf allen durch Abrundung in die Satzung einbezogenen Flächen gegeben, da diese durch die vorhandene Bebauung geprägt werden. In den Geltungsbereich der Satzung wurden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Grundstücke einbezogen, deren Bebauung die Struktur der im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt. Die mögliche Bebauung nördlich der Kirche soll den Ortsrand verdeutlichen. Die Erweiterung der Bebauung zwischen der Dorfstraße 24/24 a und der Ringstraße 8 und 10 verbindet die historisch gewachsene Bebauung am Dorfrand mit der am Ortsrand liegenden Siedlerbebauung. Damit werden die Bebauungspunkte harmonisch geschlossen und die Ringstraße städtebaulich mit dem alten Dorfraum verbunden. Die einbezogenen Grundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besitzen eine Gesamtfläche von 36.045,41 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht rd. 12,75 % des Innenbereiches. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die hier vorgesehene Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrundet und ein Aussehen in den Außenbereich vermeidet wird.

3. Erschließung

Für die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist die Erschließung gesichert. Das Satzungsbereich wird von der Landesstraße L 222 durchquert, diese erschließt die Ortsdurchfahrt. Die verkehrsmäßige Erschließung der übrigen Gemeindegebiete erfolgt durch gemeindeeigene Straßen und Wege. Die Elektro- und Wasserversorgung sowie evtl. die Telekommunikation müssen von den einzelnen Besitzern mit dem Versorgungsanlagen vereinbart werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk.

4. Denkmalschutz

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in den Plänen entsprechend gekennzeichnet.

1. Dorfstraße 05, ehemalige Schächthaus
2. Dorfstraße 15, Stallgebäude
3. Dorfstraße 18/20, Wohnhaus
4. Dorfstraße 22, Wohnhaus
5. Dorfstraße 32, alte Schule, jetz Wohnhaus
6. Dorfstraße 36, ehemaliger Bahnhof u. Stral
7. Dorfstraße 17, Gasthaus und Parkhaus
8. Kirche
9. Wegweiser an der Dorfstraße

Alle Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz MV. Diese sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uecker-Randow zu beantragen.

1. Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Gewässer lt. Ordnung 968.72006 und 968.72007 (siehe Plan). Diese sind gem. § 81 LWaG in einer alleseitigen Breite von 7 m von neuerrichteten Bebauungen freizuhalten. Werden bei Baumaßnahmen Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsanlagen angebracht und ersetzt wurden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

1. Begründung der Festsetzungen

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke werden durch die umgebende und angrenzende Bebauung so hinreichend geprägt, dass deren die Zielvorgabenmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB entnommen werden können. Die Festsetzung der Bauweise, Anordnung und Geschosshöhe lehnt sich an die bestehende, die Ortscharakter prägende und den Dorfcharakter festlegende Bebauung an. Die Abrundung der neuen Bebauung von den öffentlichen Verkehrswegen passen sich an die Abrundung der vorhandenen Bebauung an. Somit entsteht eine einheitliche Straßensituation. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Bebauung entlang der Straße aufzulockern zu lassen.

2. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen unter Anwendung der Hinweise zur Eingriffregelung (Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3)

1. Bilanzierung mit Flächenveränderung (Totalverlust / Teilverlust)

Biotyp	Flächenveränderung (ha)	Wertstufe	Kompensationskoeffizient + Zuschlag Vergrößerung x Korrekturfaktor für Freizeitanforderungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nicht versiegelte Flächen mit Spaltenvegetation: 150 m <sup>2</sup> Gesamt:	0,010	1	(1+0,5) x 0,75 = 1,125	0,0125
				0,0125

2. erforderliche Kompensationsmaßnahmen

erforderliche Ausgleichsfläche: Obstbäume und mittelgroße Solitärbäume: 25 m<sup>2</sup> 1-eitige Obstpflanzung: 2 m<sup>2</sup>/Hfl. m

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor (=Leistungsfaktor)	Flächenäquivalent
Baum- und Strauchpflanzung: 2 Stk	0,005	2	2	0,7	0,007
einseitige Obstpflanzung: 20 Hfl. m	0,004	2	2	0,7	0,0056
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)					0,0126

Um den Eingriff auszugleichen, erfolgen folgende Festsetzungen auf den gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogenen Flächen:

Auf den gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Flächen auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens

- 20 m Hfl. Strauchpflanzung, 2 x verschulte Qualität, ohne Ballen in einer Höhe von 80/100 cm, bestehend aus mindestens 2 einheimischen, standorttypischen Straucharten, Vogelgehäufigkeit sind einzuzeichnen.
- 2 Stk. einheimische, standorttypische Bäume, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubbäumen, auch Obstbäume zulässig vorzunehmen.

Der Eingriff auf den einzelnen Grundstücken ist somit ausgeglichen, denn Eingriffswert und Kompensationswert stimmen überein.

Ein Neubau von Straßen, Wegen oder ähnliche Befestigung von Flächen resultiert aus der Satzung nicht.

**Satzung der Gemeinde Züsedom**

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Züsedom nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Züsedom vom 22.11.2007 folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung für das Gebiet der Ortsteile Züsedom erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich  
Die Festsetzungen am 04. Plan 2 der Gemeinde Züsedom, die sich in der Planzeichnung innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

§ 2

Inkrafttreten  
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.2007.  
Die örtliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 22.11.2007 erfolgt.

Züsedom, den 22.11.2007

Die Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am 19.11.07 den Entwurf der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Züsedom beschlossen. Der Entwurf ist am 21.11.07 bekannt gemacht worden.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Züsedom sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.07 bis 21.12.07 schriftlich eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besondere im Zusammenhang während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in dem amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal am 19.12.07 bekannt gemacht worden.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

5. Der Satzungsentwurf Besand am 28. Okt. 2007 öffentlich (ausgewählter) überprüfbar. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur großmaßstäblichen und rechtsverbindlichen Festlegung im Maßstab 1 : 1:1000 verlagert. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Frederik, den 11. Dez. 2007

Leiter des Katastramtes

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 22.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

7. Die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Züsedom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 22.11.2007 bekannt gemacht.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Züsedom, den 21.11.07

Die Bürgermeisterin

9. Die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und hiermit Inhalt Anstreich zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 12 vom 22.11.07 öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit und des Erhebens von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.11.07 bekannt gemacht.

Züsedom, den 22.11.07

Die Bürgermeisterin

**Satzung der Gemeinde Züsedom  
über die Festlegung und Abrundung des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Maßstab 1 : 4000

