

BEGRÜNDUNG

zur

Klarstellungssatzung mit Erweiterungen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

des Dorfes **S a u z i n**

Gemeinde Sauzin

Landkreis Ostvorpommern

Geänderte Satzungsfassung

02/98



Sauzin, 27.02. 1998

Die Gemeinde Sauzin liegt im nordwestlichen Teil der Insel Usedom am Peenestrom.
Zum Gemeindegebiet gehören die Orte Sauzin und Ziemitz.
Der Ortsteil Sauzin liegt in einer mittleren Entfernung von 5 km zur Stadt Wolgast.

Einwohnerstatistik per 30.09.1996

Ortsteil	Sauzin	164 Einwohner
Ortsteil	Ziemitz	143 Einwohner

Die Gemeinde Sauzin hat keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen.
Daher ist die Planung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf abzustellen.
Um ein gerechtes und ausgewogenes Verhältnis an Wohnbauflächen zu erreichen und den Baudruck in der Gemeinde abzubauen, werden für beide Ortsteile die Innenbereichssatzungen erstellt.

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

In der Planzeichnung dargestellt sind:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sauzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB- MaßnahmenG

Anmerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohngebiet nördlich des Weges zur Peene“ wurde aus der Planung genommen.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 23.04.1997 den Beschluß zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den B- Plan Nr. 1 gefaßt.

geplante Wohnbauerweiterungsflächen

- südöstlich des „Sauziner Dorfkruges,
zwischen Wolgaster Straße und Neeberger Weg
(Flur 1, Flurstück 161/3, Teilungsantrag
in 4 Parzellen bereits gestellt) 4 Wohneinheiten
- nordwestlich der Wolgaster Straße,
Ortsausgang in Richtung Ziemitz
(Flur 1, Flurstück 20) max. 3 Wohneinheiten

- „Dreieck“ zwischen Wolgaster Straße und Neeberger Weg
(Flur 1, Flurstück 160/2 und Teilfläche aus Flurstück 159) max. 8 Wohneinheiten

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

Für das „Dreieck“ zwischen Wolgaster Straße und Neeberger Weg werden zusätzlich folgende Festsetzungen auf der Planzeichnung übernommen:

„Für die Wohnbauerweiterungsflächen (Flur 1, Flurstück 160/2 und Teilfläche aus Flurstück 159) wird nur eine einreihige Bebauungstiefe von max. 30 m von der Wolgaster Straße und vom Neeberger Weg zugelassen“.

„Belange des Naturschutzes

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a 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 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
1 Baum (2x verpflanzte Qualität, 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.

(grünordnerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Ziff. 6 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 LBauO M/V).

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).“

Alle Wohnbauerweiterungsflächen liegen an öffentlichen Verkehrsflächen und sind trinkwasserseitig erschlossen.

Eine zentrale Entsorgung existiert nicht, so daß Einzel- oder Gruppenlösungen der Abwasserbeseitigung vorzusehen sind.

Die geplanten Wohnbauerweiterungsflächen liegen teilweise an der Kreisstraße 26 (Wolgaster Straße).

Die Kreisstraße 26 endet im Ortsteil Ziemitz, so daß sich der Durchgangsverkehr im wesentlichen auf die Einwohner 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.

Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Hinweise des StAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft

Es muß gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern“ mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 1,65 m über HN gerechnet werden.

Eine Hochwassergefährdung der Ortslage ist auf Grund der natürlichen Höhenlage auszuschließen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) sollte vorzugsweise am Ort des Anfalls versickert werden, um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung insbesondere des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des abzuleitenden Wassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut Maßnahmen der Regenklärung bzw. -rückhaltung vorzusehen.

Hinweise des Landesvermessungsamtes

Im Plangebiet befindet sich der Festpunkt 304 des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes M-V.

Die genaue Lage ist der Verfahrensakte zur Satzung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß Lagefestpunkt (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die bei Bedarf gesondert informiert wird.

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

Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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

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

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege

Auf die Planzeichnung wurden folgende Hinweise übernommen:

„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.

Anzeigepflicht besteht gem. § 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.

Die 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.“

Aus dem nördlichen Teil des in der Klarstellungssatzung genannten Ortes ist ein ausgedehnter steinzeitlicher und slawischer Siedlungsplatz bekannt. Hier ist bei einer geplanten Bebauung mit der Notwendigkeit von archäologischen Untersuchungen zu rechnen.

Mit großer Wahrscheinlichkeit sind die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich ein sehr geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt.

Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; Gesetz - und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993) ebenfalls geschützt sind.

Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie u.a. von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Ausführung des o.g. Vorhabens, besonders im Zusammenhang mit den zu erwartenden tiefreichenden Erdeingriffen, hat eine Veränderung bzw. letztendlich die Beseitigung der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gemäß § 7 Abs. 1 a DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden.

Dies kann nur durch eine baubegleitende archäologische Untersuchung geschehen, in deren Verlauf auftretende Befunde dokumentiert und Funde geborgen werden. Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf des Vorhabens garantieren soll. Erst nach einvernehmlicher Festlegung dieses Plans kann die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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)

6.

Bauliche Anlage 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 mind. 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.

Hinweis des Landkreises Ostvorpommern - Straßenverkehrsamt

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

Hinweis des Landkreises Ostvorpommern, Hoch- und Tiefbauamt

Sollten im Geltungsbereich der Satzung neue Anbindungen an die Kreisstraße OVP 28 (B 111-Ziemitz) geplant werden, sind diese mit dem Hoch- und Tiefbauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen.

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 Ostvorpommerns 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 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 Wendepunkte mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

Hinweise 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 Verbundnetz Gas AG

In den Flurstücken 29, 2, 3, 4, 5, 6, 7 verläuft die Ferngasleitung 98.06, DN 300. Nach den Unterlagen des Versorgungsträgers würde es aber zu keiner direkten Näherung mit den eingereichten Bebauungsabsichten kommen. Vor einer weiteren Bauplanung müßte die Ferngasleitung geortet und ausgepflockt werden, um direkte Näherung auszuschließen.

Bei künftigen Planungen sind folgende Hinweise/Auflagen zu beachten:

Generell sind sämtliche Aktivitäten, Neubauten, Straßen, Anpflanzungen u.ä. im 100 - Meter - Bereich (insgesamt 200,0 m) beiderseitig der Leitungen und Anlagen erneut gesondert, mit entsprechenden Lageplänen, bei der Verbundnetz Gas AG zu beantragen.

Hinweise der HEVAG

Im geplanten Baubereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag des Erschließungsträgers/ Anschlußnehmers zur Erschließung bzw. Versorgung des Bebauungsgebietes benötigt.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

Sauzin im Februar 1998

Franz

Bürgermeister