

B E G R Ü N D U N G

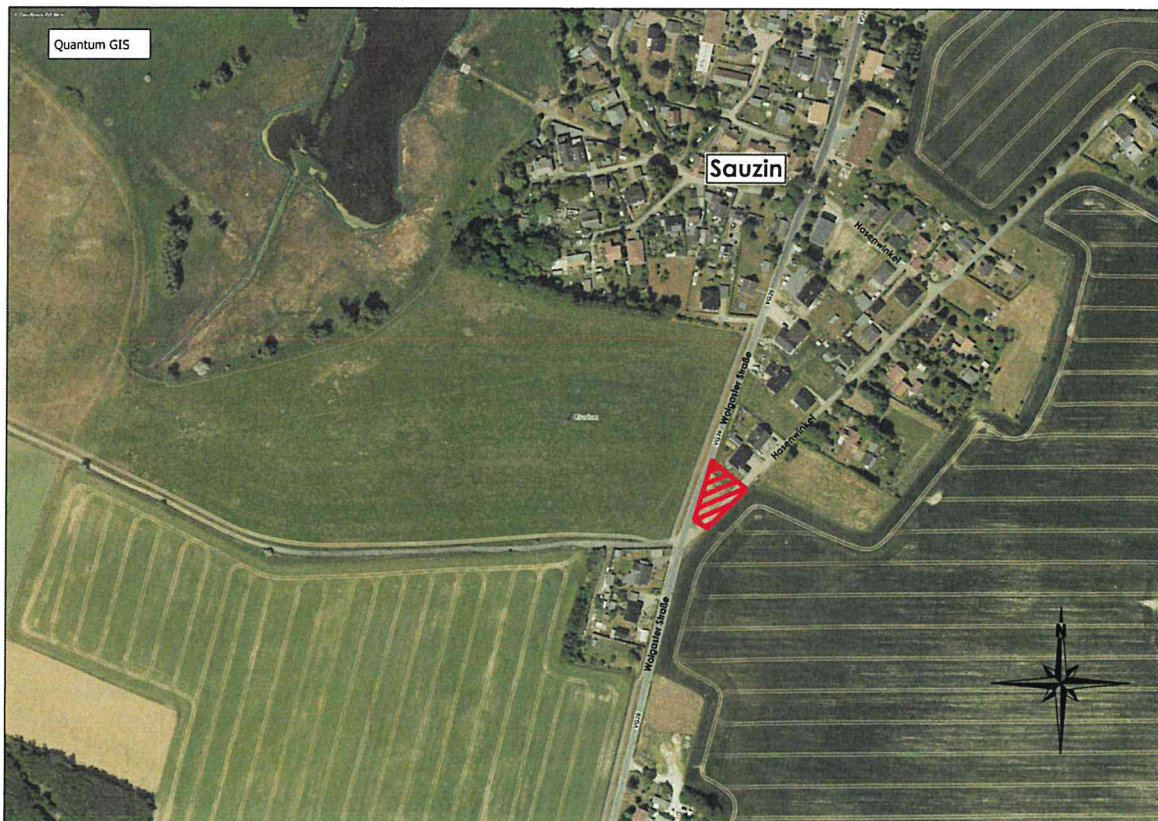
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE SAUZIN

über die

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

für Teilflächen der Flurstücke 159/3 und 159/8, Flur 1, Gemarkung Sauzin und
eine Teilfläche aus Flurstück 1, Flur 3, Gemarkung Ziemitz



SATZUNGSFASSUNG VON 06-2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Geltungsbereich	3
2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	4
3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung	5 - 6
4. Rechtsgrundlagen	6 - 7
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen	8 - 10
6. Planinhalt und Festsetzungen	10 - 16
7. Sonstige Hinweise	17 - 20

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Sauzin.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Wolgaster Straße, im Nordosten durch Wohnbebauung innerhalb der derzeitigen Geltungsbereichsgrenzen der Innenbereichssatzung, im Südosten durch die Straße Hasenwinkel und im Südwesten durch Straßenbegleitgrün begrenzt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 829 m².

Nachfolgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen:

Gemarkung	Sauzin
Flur	1
Flurstücke	159/3 und 159/8 jeweils teilweise
Gemarkung	Ziemitz
Flur	3
Flurstück	1 teilweise

Die Teilfläche aus Flurstück 159/3 mit einer Fläche von rd. 520 m² wird derzeit gärtnerisch genutzt und soll künftig mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Bei den Flurstücken 159/8 in der Flur 1, Gemarkung Sauzin, und Flurstück 1 in der Flur 3, Gemarkung Ziemitz, handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenentwässerungsgraben der Straße Hasenwinkel im Bereich des Ergänzungsgebietes.

Im Aufstellungsbeschluss zur 3. Ergänzung der Satzung war zunächst nur die Einbeziehung des Flurstückes 159/3 festgelegt worden.

Mit Erarbeitung der Entwurfsunterlagen werden die Teilflächen der Flurstücke 159/8 in der Flur 1, Gemarkung Sauzin, und Flurstück 1 in der Flur 3, Gemarkung Ziemitz, in den Geltungsbereich einbezogen, um für die Fortschreibung der Planunterlagen einen geradlinigen Abschluss der südlichen Raumkante des Ergänzungsgebietes zum Geltungsbereich der Ursprungssatzung darzustellen.

2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

Die Gemeinde Sauzin verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, die seit dem 21.07.1998 rechtskräftig ist. Neben der Klarstellung des Innenbereiches wurden Wohnbauerweiterungsflächen in den Innenbereich einbezogen.

Mit der 1. Ergänzung der Satzung (seit 04.09.2004 rechtskräftig) und mit der 2. Ergänzung der Satzung (seit 02.01.2008 rechtskräftig) wurden Grundstücke südlich der Straße Hasenwinkel als Ergänzungsflächen in den Innenbereich eingezogen.

In den letzten Jahren wurden die mit der Ursprungssatzung sowie mit der 1. und 2. Ergänzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft.

Anlass für die Aufstellung der 3. Planergänzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 159/3 zur Ermöglichung der Errichtung eines Wohngebäudes für den familiären Eigenbedarf.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Sauzin i.d.F. der 1. und 2. Ergänzung. Damit ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung des Bauvorhabens ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Gemeinde Sauzin sieht das Ergänzungsgebiet aus folgenden wesentlichen Gründen für eine Einbeziehung in den Innenbereich als geeignet an:

- Die nachfragegerechte Bereitstellung von individuellem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung wird unterstützt.
- Das Grundstück liegt noch im Außenbereich, grenzt jedoch südlich und westlich unmittelbar an den durch Satzung festgelegten Innenbereich, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung durch Ergänzung der Innenbereichssatzung geschaffen werden können.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zur Abrundung des südlichen Ortsrandes. Die geplante Bebauung mit einem Wohngebäude wird sich somit in die gewachsene Ortsstruktur einfügen.

- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung der Ergänzungsfläche ist von der Straße Hasenwinkel vorhanden.
- Alle im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten werden durch die Grundstückseigentümer getragen.

3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Aus der Bebauung zwischen der Wolgaster Straße und der Straße Hasenwinkel kann der Maßstab für die Beurteilung des Bauvorhabens im Ergänzungsgebiet hergeleitet werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 3. Ergänzung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

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 Absatz 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Dachgestaltung getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.

- 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 Satzungsergänzung 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 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Die 3. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Amtsboten „Am Peenestrom“ in Kraft.

4. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzungsergänzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „4. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Sauzin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und nimmt gemäß des RREP VP keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und kann nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.
„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“ (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)
Mit der vorliegenden Planung wird bedarfsorientiert eine Baufläche für eine Wohneinheit zur Verfügung gestellt.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“
(Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
 - Das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.
 - Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
 - Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb von
 - Vorbehalts- und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung,
 - Vorbehaltsgebieten für Küstenschutz,

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

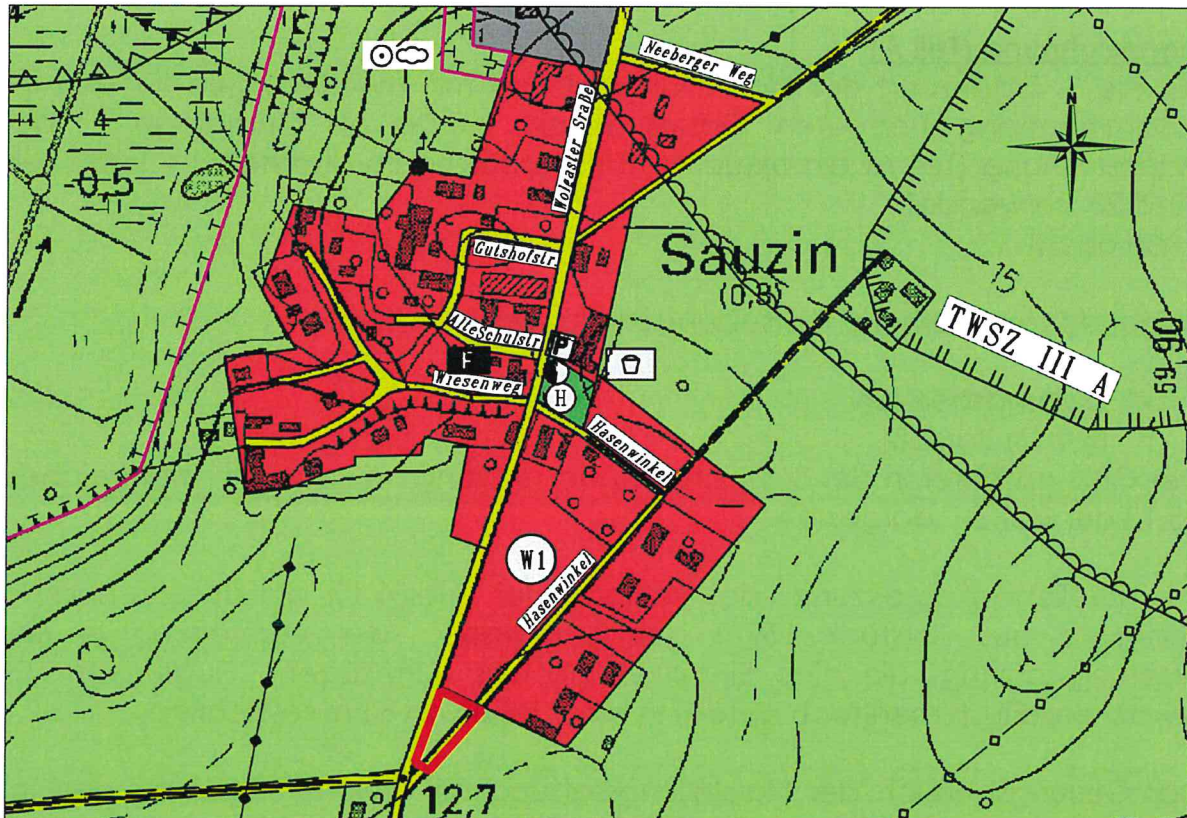
Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 2. und 3. Änderung.

Die für die Bebauung vorgesehene Ergänzungsfläche (Teilflächen der Flurstücke 159/3 und 159/8, Flur 1, Gemarkung Sauzin) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Planergänzung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befindet.

Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 1, Flur 3, Gemarkung Ziernitz, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5(2) 3 BauGB ausgewiesen.

Die geplante Ergänzung des Innenbereiches ist durch die umgebende Bebauung hinreichend vorgeprägt. Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung sind die mit der Aufstellung der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen im Zusammenhang stehenden städtebauliche Zielsetzungen zu berücksichtigen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin i.d.F. der 1., 2. und 3. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.

Die Nutzung der Teilflächen der Flurstücke 159/3 und 159/8, Flur 1, Gemarkung Sauzin, erfolgt derzeit als Gartenland. Mit der Planergänzung wird somit keine Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Das Gemeindegebiet liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Mit Aufstellung der Satzungsergänzung wird eine kleinteilige Standortreserve erschlossen. Es handelt es sich um eine kleine Splitterfläche, die von allen Seiten durch Bebauung bzw. Verkehrsflächen begrenzt wird und keinen Anschluss an bestehende Flächen für die Landwirtschaft aufweist.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung einschl. der 1. und 2. Ergänzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin lediglich nachrichtlich auf der Planzeichnung unmaßstäblich dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Satzung versehen. (Plan unten)

Planzeichnung (Teil A)

Für die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin wurde als Grundlage der Planzeichnung (Teil A) ein aktueller Katasterauszug im Maßstab 1 : 1.000 von 10-2020 verwendet.

(Plan oben)

Folgende zeichnerische Festsetzungen werden getroffen:

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes erfolgt für die abzugrenzende Teilfläche aus Flurstück 159/3 auf Grundlage der Vermaßung in der Ursprungssatzung, die eine Einbeziehung des vormaligen Flurstückes 159 (zwischenzeitlich mehrfach geteilt) in einer Tiefe von 85 m festschrieb.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin in der Fassung der 1. und 2.

Ergänzung im Bereich der 3. Ergänzung wird mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau gekennzeichnet.

- Ergänzungsfläche
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungsfläche (Flurstück 159/3) ist als rot unterlegte Fläche gekennzeichnet.

- Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Straße Hasenwinkel im Bereich der Ergänzungsfläche wird in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 159/8 (Straßenentwässerungsgraben) und Flurstück 1 (Straßenkörper).

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) 4 und § 9 (1) 11 BauGB)

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit soll geregelt werden, dass die Grundstückszu- und -abfahrt ausschließlich über die Straße Hasenwinkel und außerhalb des Kreuzungsbereiches Wolgaster Straße/Hasenwinkel angelegt wird.

Daher wird die Grenze des Flurstückes 159/3 entlang der Wolgaster Straße und die ersten 20 m an Straße Hasenwinkel, gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Unter setzt wird die zeichnerische Darstellung durch den Hinweis in Punkt 3 des Text (Teil B).

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Teil A) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	829 m ²
davon:	
- Ergänzungsfläche	520 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche (Hasenwinkel)	309 m ²

Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Satzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, der auf die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt.

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und

§ 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um die städtebaulichen Planungsabsichten abzusichern.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zulässig ist ein Wohngebäude einschl. der Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.

Die Bebauung im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist vornehmlich durch individuelle Wohnnutzung geprägt.

Die Gemeinde möchte die überwiegende Dauerwohnnutzung im Ortsteil Sauzin dauerhaft sichern.

Daher soll im Ergänzungsgebiet lediglich ein Wohngebäude zugelassen werden. Ferienwohnungen sind somit unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss als Obergrenze.

Für die künftige Beurteilung der Vorhaben im Plangebiet legt § 34 Absatz 1 BauGB das Einfügungsgebot fest.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, wird für die künftige Bebauung maximal ein Vollgeschoss in Korrespondenz mit Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1 festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

3. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)

Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)

1 Stck. Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die bisher gärtnerisch genutzt wurde.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungssatzung gelten die durch die Planung verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 27.04.2021 dem Vorhaben zugestimmt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

(1)

Dachform

Die Hauptdachflächen des Wohngebäudes sind als Satteldach auszuführen.

(2)

Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen des Wohngebäudes sind ausschließlich zulässig:

- Hartbedachung in anthrazit,
- durchsichtige Materialien und
- Technik für erneuerbare Energien.

Die Bebauung im Ortsteil Sauzin ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. Das gesamte Bauquartier zwischen Wolgaster Straße und Straße Hasenwinkel weist Wohngebäude mit anthrazitfarbener Dacheindeckung auf.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wie Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Zur Ermöglichung einer energieeffizienten Bebauung wird Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Mit der Regelung zur zulässigen Dachgestaltung i. V. m. der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss gemäß Text (Teil B) I. Punkt 1 wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung auf der Ergänzungsfläche in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

**2. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)**

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung gemäß II. Punkt 2 stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschrift zur Dachgestaltung dar.

Hinweise

**1. Belange des Denkmalschutzes
(§ 9 (6) BauGB)**

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(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 (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 Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

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.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Die Hinweise sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verweisen.

2. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

3. Ein- und Ausfahrtsbereich für das Ergänzungsgebiet (§ 9 (1) 4, § 9 (1) 11 BauGB)

In der Planzeichnung (Teil A) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Wolgaster Straße und zur Straße Hasenwinkel gekennzeichnet.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Ergänzungsgebiet ist außerhalb des gekennzeichneten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt einzuordnen.

Die konkrete örtliche Einordnung und die bauliche Ausführung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Straße Hasenwinkel ist mit der Gemeinde Sauzin abzustimmen.

Die Grundstückszu- und -abfahrt soll ausschließlich über die Straße Hasenwinkel und außerhalb des Kreuzungsbereiches Wolgaster Straße/Hasenwinkel erfolgen.

Daher wurde in der Planzeichnung (Teil A) die Grenze des Flurstückes 159/3 entlang der Wolgaster Straße und die ersten 20 m an Straße Hasenwinkel, gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Der textliche Hinweis zur Abstimmung der konkreten örtlichen Einordnung und baulichen Ausführung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Straße Hasenwinkel wird erforderlich, um die Verkehrssicherheit und die Funktionstüchtigkeit der Straßenentwässerung dauerhaft sicherzustellen.

4. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast, im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Der textliche Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit über die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt „Am Peenestrom“ zu informieren.

7. Sonstige Hinweise

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 17.03.2021)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.

Der Inhaber der Bergbauberechtigung, die Geo Exploration Technologies GmbH, wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 31.03.2021 mitgeteilt, dass keinerlei Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.

Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug Stellungnahme vom 30.03.2021)

Die von den **Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Abfallrecht** zu vertretenden Belangen werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise der Abteilung **Immissionsschutz**:

„Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 1,4 km westlich des Plangebietes befindet sich ein genehmigungsbedürftiges Kraftfuttermischwerk und eine Anlage zum Umschlag staubender Güter in Wolgast. Auf Grund der Distanz ist von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Plangebiet auszugehen.“

Landkreis Vorpommern – Greifswald

(Auszug Gesamtstellungnahme vom 06.04.2021/27.04.2021)

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

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. (A)“

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 24.03.2021 erklärt, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann. Der Leitungsbestand ist zu beachten.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
Insel Usedom**

(Auszug Stellungnahme vom 24.03.2021)

„Auf dem Flurstück 159/3 liegt eine grundbuchlich gesicherte Trinkwasserversorgungsleitung. Diese Leitung dient der Versorgung anliegender Grundstücke und muss erhalten bleiben. Die Leitungstrasse ist mit einem Schutzstreifen von beidseitig je 2 m versehen. Das bedeutet, dass eine Bebauung nur mit einem Abstand von 2 m zur Trinkwasserversorgungsleitung erfolgen kann. Es ist auf Grund des Grundstückszuschnittes davon auszugehen, dass der Abstand des Gebäudes zur Trinkwasserversorgungsleitung nicht eingehalten werden kann. Eine Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung an die Grundstücksgrenze, bzw. in die öffentliche Verkehrsfläche auf Kosten des Verursachers (Bauantragsteller) wäre möglich.“

Für die Erschließung des Grundstückes ist ausschlaggebend, ob eine Grundstücksteilung erfolgen soll. Bleibt das ursprüngliche Grundstück Flur 1; Flurstücke 159/3 erhalten, sind die vorhandenen Anschlüsse für das Grundstück auch für die bauliche Erweiterung zu nutzen.

Bei der Bildung eines separaten Grundstückes kann der Trinkwasseranschluss an die gesicherte Trinkwasserversorgungsleitung nach Antragstellung erfolgen. Die Abwasserentsorgung der Ergänzungsfläche könnte über die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Wolgaster Straße/Kreisstraße“

befindlichen Abwasserdruckrohrleitung gewährleistet werden. Der Abwassergrundstücksanschluss wäre zu beantragen."

Die Trinkwasserversorgungsleitung wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan in die Planzeichnung (Teil A) übertragen und mit einem beidseitigen Freihaltestreifen von 2 m als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgers gesichert.

Nach der derzeitigen Planung des Grundstückseigentümers wird eine Umverlegung der Trinkwasserleitung nicht erforderlich.

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz sind durch den Grundstückseigentümer mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom abzustimmen.

- **E.ON edis AG**

(Auszug Stellungnahme vom 19.05.2021)

Dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist zu entnehmen, dass sich an der Plangebietsgrenze zur Wolgaster Straße sowie im Bankett an der Straße Hasenwinkel Niederspannungsleitungen befinden.

Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit dem Versorger abzuschließen.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 26.03.2021)

„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Anmerkungen:

Gegen die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Sauzin hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich."

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass parallel entlang der Plangebietsgrenze zur Wolgaster Straße eine Gas-Mitteldruckleitung verläuft.

Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Sollte der Grundstückseigentümer einen Anschluss an das örtliche Gasnetz vorsehen, ist vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit dem Versorger abzuschließen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Leitungsabfrage vom 09.03.2021)

Im Plangebiet befindet sich derzeit kein Leitungsbestand von durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass sich im Bereich der Wolgaster Straße Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Die genaue Lage der Anlagen ist dem Lageplan nicht zu entnehmen. Daher wird dem Eigentümer empfohlen, sich vor Baubeginn in den Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH einweisen zu lassen.

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

(Stellungnahme vom 17.03.2021)

„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.“

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.“

- **Freiwillige Feuerwehr Sauzin**

(Stellungnahme vom 07.06.2021)

Mit E-Mail vom 07.06.2021 hat die Freiwillige Feuerwehr Sauzin informiert, dass im Bereich des Vorplatzes der Gaststätte „Sauziner Krug“ der Neubau einer Löschwasserzisterne geplant ist. Die Fertigstellung ist im III. Quartal 2021 vorgesehen.

Mit dem Fertigstellungstermin ist die Löschwasserversorgung für das Ergänzungsgebiet gegeben.

Der Bauherr im Ergänzungsgebiet wird erst nach Rechtskraft der Satzung mit dem Bau des Einfamilienhauses beginnen, so dass zum Zeitpunkt des Einsetzens der Bautätigkeit die Bereitstellung der Löschwasserversorgung gesichert ist.

Sauzin
Der Bürgermeister
[Handwritten Signature]
02.11.21

