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

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M.: 1 : 1.000

anhand eines aktuellen Katasterauszuges von 10-2020

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin	§ 9 (7)	BauGB
Ergänzungsfläche	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3	BauGB
öffentliche Verkehrsfläche (Hasenwinkel)	§ 9 (1) 11	BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, § 9 (1) 11	BauGB
Flurstücksbezeichnung		
Flurstücksgrenzen		
Flurgrenzen		
20.00 Vermaßung		
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	§ 9 (1) 13	BauGB
Trinkwasser / Gas MD	e.dis NS	
Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Fläche (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB

Nachrichtliche Darstellungen
außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin im Bereich der 3. Ergänzung	
32 Flurstücksbezeichnung	
Flurstücksgrenzen	
Flurgrenzen	
Gebäudebestand Haupt und Nebengebäude	
60.00 Vermaßung	

TEXT (TEIL B)

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

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.

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.

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.

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.

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.

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. a.) 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.

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.

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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sauzin vom 07.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 21.08.2020.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

2.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 02.02.2021 den Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

3.
Der Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 22.04.2021 während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 12.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend waren die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes „Am Penestrom" unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen', sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice: Flächennutzungs-/Bebauungspläne und dem Link ‚aktuelle Beteiligungsunterlagen Gemeinde Sauzin' einzusehen.
Zusätzlich waren die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

4.
Die von der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

5.
Der katastermäßige Bestand am 25.06.21 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Redressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 25.06.21

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.10.21 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

7.
Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.10.21 von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom 19.10.21 gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

8.
Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.11.21

Der Bürgermeister

9.
Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin 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, sind durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 12.11.21 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die rechtskräftige Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin im Internet über die Homepage des Amtes „Am Penestrom" unter www.wolgast.de, Bürgerservice, unter dem Link ‚Flächennutzungs-/Bebauungspläne' eingestellt.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin ist mit Ablauf des ~~26.11.21~~ 19.11.21 in Kraft getreten.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 26.11.21

Der Bürgermeister

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes 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), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467), GS M-V GI. Nr. 2020-9, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sauzin vom 19.10.21 folgende 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von 21.06.2021 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

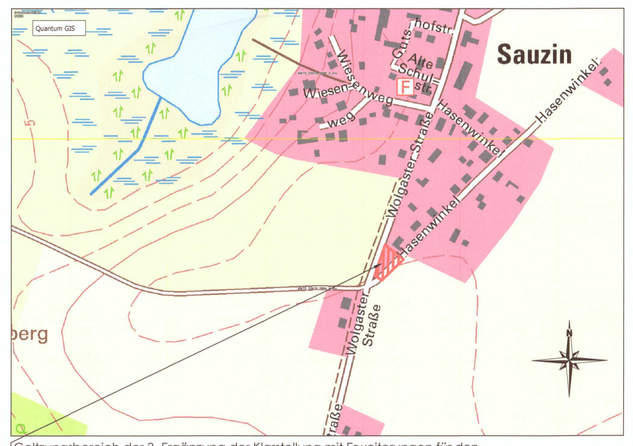
§ 2 Inkrafttreten

Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STANDORTANGABEN

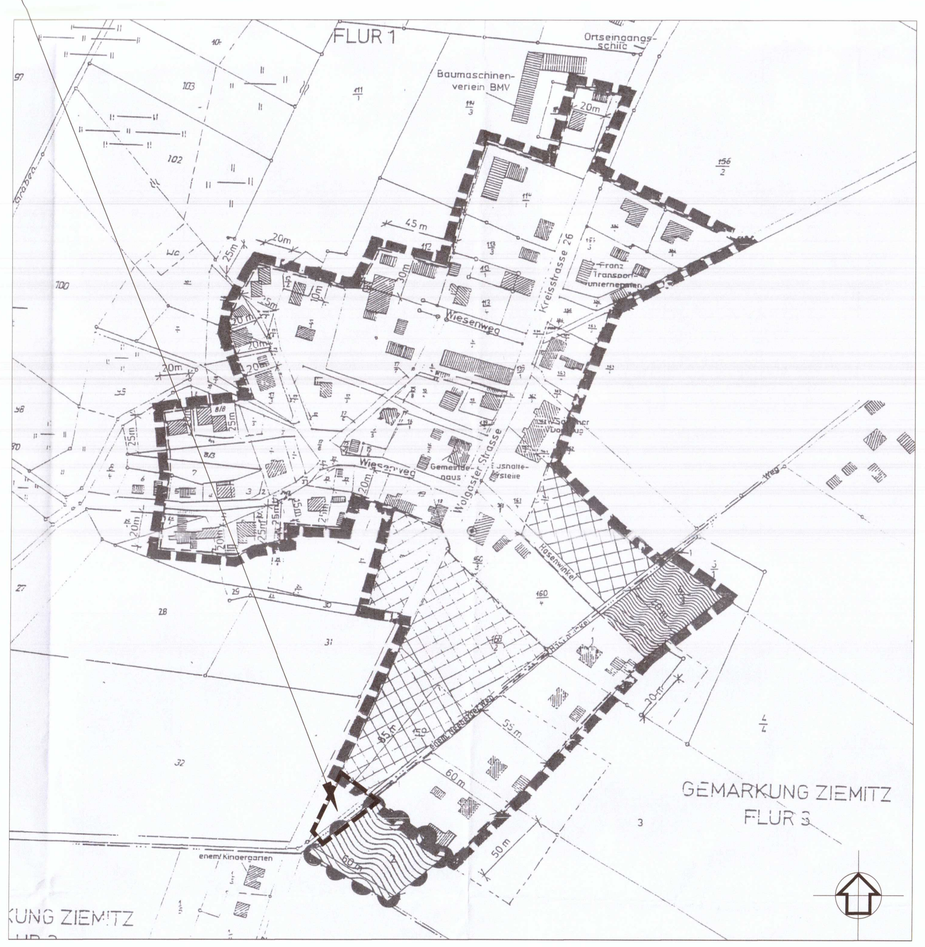
Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Sauzin
Ortsteil	Sauzin
Gemarkung	Sauzin
Flur	1
Flurstücke	159/3 teilweise und 159/8
Gemarkung	Ziemitz
Flur	3
Flurstück	1 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 :5000



Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin

Nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung



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

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
Ergänzungsflächen	gemäß § 34 (4) 3. BauGB
2 Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
60 m Maßangaben in Meter von der Flurstücksgrenze bis zur Geltungsbereichsgrenze	

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 (Klarstellungsflächen)	gemäß § 34 (4) 1. BauGB
Wohnbauerweiterungsflächen Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss	gemäß § 4 (2a) BauGB- MaBn.G
Ergänzungsflächen (identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Satzung)	gemäß § 34 (4) 3. BauGB
Gemarkungsgrenze	
Hauptverkehrswege	
vorhandene Hauptgebäude	
vorhandene Nebengebäude	
40 m Maßangaben in Meter von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis zur Geltungsbereichsgrenze	
Wasserflächen	
Wiesenflächen	
Festpunkt 304 des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes	

Satzungsfassung	06-2021	Hogh	Langhoff
Entwurfsfassung	10-2020	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
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

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 20-04

UPEG