

# **BEGRÜNDUNG**

zur

**1. Änderung der**

**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 e m i t z**

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung

Stand 06/98



Die Gemeinde Zemitz gehört zum Landkreis Ostvorpommern.  
Sie befindet sich auf dem Festland zwischen den Städten Wolgast und Lassan.  
Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3.099 ha.  
Zemitz befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom und Festlandgürtel  
und in einem Tourismusentwicklungsraum.

Einwohnerstatistik per 30.06.1997

<u>Ortsteil</u>	<u>Einwohner</u>
Zemitz	448
Hohensee	205
Wehrland	113
Bauer	103
Seckeritz	74
einschließlich (Milchhorst und Negenmark)	

**Gemeinde gesamt: 938**

Gemäß Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern hat die Gemeinde Zemitz keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen.

Die Planung von Wohnbauerweiterungsflächen hat daher im Rahmen der Eigenversorgung zu erfolgen.

Das Dorf Zemitz ist Hauptort der Gemeinde und soll deshalb bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen besonders entwickelt werden.

Zudem liegen in der Gemeinde für das Dorf Zemitz die meisten Bauanfragen vor. Deshalb wurde bereits 1994 eine Innenbereichssatzung für das Dorf Zemitz erstellt. Sie wies ca. 15 Bauplätze für Einfamilienhäuser aus.

Nur auf 3 Parzellen wurden bisher Eigenheime errichtet.

Ursachen für die zurückhaltende Bautätigkeit liegen wie folgt begründet:

- Flächen mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, Rückführungsansprüche
- Flächen von Erbengemeinschaften
- überzogene Grundstückspreisforderungen von Privateigentümern

Der Baudruck im Gemeindegebiet konnte nicht abgebaut werden. Deshalb hat sich die Gemeinde zur Erstellung einer 1. Änderung der Innenbereichssatzung entschlossen.

Die in Aussicht genommenen Flächen liegen zwischen Einzelgehöften unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen, die Trinkwasserversorgung ist gesichert, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

Während in der Innenbereichssatzung von 1994 ausschließlich Abrundungsflächen vorgesehen waren, werden nunmehr fast ausschließlich Erweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG geplant.

Das vorhandene Flurkartenmaterial wurde betreffs des Gebäudebestandes ergänzt.

In der Planzeichnung werden dargestellt:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG

nachrichtlich:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnanlage Zemitz- Anklamer Berg“

**Anmerkung:**

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, beschlossen am 21.02.1994 ist auf einer gesonderten Übersichtszeichnung auf der Planzeichnung dargestellt.

**Geplante Abrundungs- und Erweiterungsflächen gemäß Entwurf zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung für das Dorf Zemitz:**

Abrundungsflächen

- nördlich der Holzkoppel  
(Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 15/2) 2 Wohneinheiten
- östlich der Dorfstraße und südlich der Weiblitze  
(Flur 2, Flurstück 37/1 und Teilflächen der  
Flurstücke 37/2, 38 und 39/2) 8 Wohneinheiten
- nördlich der Weiblitze  
(Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 42/7 und 50/1) 3 Wohneinheiten
- östlich der Dorfstraße  
(Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 44/3) 2 Wohneinheiten
- westlich der Pinnowreihe,  
am Ortsausgang in Richtung  
Pinnow  
(Flur 6, Teilfläche aus Flurstück 10/2) 1 Wohneinheit

## Erweiterungsflächen

- östlich der Landesstraße 26  
und der Pinnowreihe  
(Flur 2, Teilflächen der Flurstücke  
33/1, 33/2, 34 und 35) max. 14 Wohneinheiten
  
- nördlich der Landesstraße 26,  
Ortsausgang in Richtung Rubkow  
(Flur 2, Teilflächen der Flurstücke  
27/2, 28, 29 und Flur 6, Teilfläche  
aus Flurstück 43) max. 5 Wohneinheiten
  
- südlich der Landesstraße 26,  
Ortsausgang in Richtung Rubkow  
(Flur 6, Teilfläche aus Flurstück 41) 1 Wohneinheit  
Diese Wohnbauerweiterungsfläche einschließlich der südlich angrenzenden  
Wohnbebauung des Flurstückes 41 befindet sich außerdem im Geltungsbereich des in  
Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Gemeinde Zemitz beabsichtigt die Anfang der 90iger Jahre begonnene Flächennutzungsplanung erneut aufzugreifen und einen genehmigungsreifen Entwurf 1998 den Behörden vorzulegen.

In der Flächennutzungsplanung wird die Gemeinde berücksichtigen, daß aufgrund der für das Dorf Zemitz ausgewiesenen Wohnbauerweiterungsflächen und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnanlage Zemitz- Anklamer Berg“ ( 17 WE) in den übrigen Orten entsprechend des gesamten Eigenbedarfes die Anzahl neuer Bauplätze entsprechend zu begrenzen ist.

Unter Berücksichtigung der Satzung von 1994 wurden folgende Festsetzungen zur 1. Änderung der Satzung auf der Planzeichnung getroffen:

### **Festsetzungen zur Bebauung**

Unter Beachtung der Nachbarschaftsbebauung ist ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zur Straße von 6,00 m einzuhalten.

Für die ausgewiesenen Wohnbauflächen  
(Flur 2 - Teilflächen der Flurstücke 27/2, 28, 29, 33/1, 33/2, 34, 35 und  
Flur 6 - Teilflächen der Flurstücke 41 und 43)  
hat die Parzellengröße mindestens 700 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.

## **Belange des Naturschutzes**

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB- MaßnahmenG in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG):

In Abhängigkeit von 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 Stck. 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.

(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 Ziffer 6 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).

Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 4 1. LNatSchG vom 10. Jan. 1992 geschützt.

Gemäß § 4 Abs. 1 1. NatG M-V sind Alleeen und einseitige Baumreihen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG. Danach sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, verboten.

Ein Eingriff in den Wurzelbereich innerhalb der Kronentraufe der Bäume durch geplante bauliche Anlagen (z.B. Grundstückszufahrten) ist auszuschließen.

Während der Baumaßnahme ist der vorhandene Baumbestand gemäß DIN 18920 bzw. RAS - LG 4 zu schützen.

## **Belange der Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## **Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund**

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Zemitz liegt bis auf die straßennahen Flurstücke 41 und 43 (Teilstücke) der Flur 6, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Landesstraße Nr. 26.

Die Ortsdurchfahrt wurde mit Schreiben vom 21.11.1997 des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg - Vorpommern, Festsetzungsbescheid 984/97, festgelegt.

Die betroffenen straßennahen Flurstücke 41 und 43 (Teilstücke) der Flur 6 im Bereich der Satzung liegen an der freien Strecke der Landesstraße.

An der freien Strecke von Landesstraßen dürfen gemäß § 31 Absatz 1 und Absatz 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (StrWG M-V) bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Gemäß § 32 Absatz 1 und Absatz 2 StrWG M-V ist die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erforderlich, wenn bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m wesentlich geändert werden sollen bzw. wenn Zufahrten zu einer Landesstraße infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen geschaffen oder geändert werden sollen.

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung der oben aufgeführten Flurstücke sind die Bedingungen der freien Strecke im Bereich der Landesstraße Nr. 26 zu berücksichtigen.

Für die vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

Weiteren baulichen Anlagen im freizuhaltenden 20 m - Anbauverbotsbereich, neuen Zufahrten mit Anbindung an die L 26 oder Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen und/oder Zufahrten wird nicht zugestimmt, werden nicht genehmigt.

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im folgenden nachrichtlich aufgeführt.

## **Hinweise des Straßenverkehrsamtes**

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 zu übergeben.

## **Hinweise des Bauordnungsamtes**

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.

Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung der Abwasser/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

4.

Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.  
(Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr)

5.

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.

6.

Die zu planenden Gebäude müssen sich von der Geometrie und der äußeren Gestaltung in das Ortsbild, insbesondere der unmittelbaren Nachbarbebauung, einfügen.

## **Hinweise der unteren 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.

## **Hinweise zur Löschwasserversorgung**

Durch die örtliche Feuerwehr wurde im Rahmen des Planverfahrens darauf hingewiesen, daß für Teilflächen des Satzungsgebietes keine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist.

Zur Lösung der Löschwasserproblematik hat die Gemeinde Zemitz am 12.03.1998 im Bauausschuß und am 18.03.1998 mit der Peenestrom Wasser GmbH und dem Wehrführer der örtlichen Feuerwehr beraten.

Die Peenestrom Wasser GmbH wies nochmals darauf hin, daß das Dorf Zemitz am Endstrang der Wasserversorgung aus Hohendorf liegt und lediglich über eine 80er Leitung versorgt wird, die keine Löschwasserversorgung sicherstellt.

Um die Löschwasserversorgung zu sichern wird kurzfristig die Anlage eines Löschwasserteiches auf einem gemeindeeigenen Grundstück südlich des Dorfes (westlich der Landesstraße 26) vorgenommen.

Durch die Peenestrom Wasser GmbH wird in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Nachtspeicherung des Teiches aus dem Trinkwassernetz hingewiesen.

## **Hinweise der Peenestrom Wasser GmbH**

### Abwasser

Der Zweckverband betreibt in Zemitz keine öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Die Errichtung einer entsprechenden Anlage ist im Investplan des Zweckverbandes bis 2002 nicht vorgesehen.

### Trinkwasser

Trinkwasserseitig ist Zemitz voll erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über Hohensee vom Wasserwerk Hohendorf aus.

## **Hinweise der Wasserwirtschaft**

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.

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 Anhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.



### **Hinweis zum Immissionsschutz**

Bei der Schaffung von Wohnbauflächen sind, besonders in Dorfgebieten, die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.

### **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 Versorgungsunternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

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

### **Hinweise der HEVAG**

In den geplanten Baubereichen befinden sich teilweise 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 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. Dazu muß die Transformatorstation Zemitz Dorf (Ortsausgang Richtung Holzkoppel) in Richtung Sportplatz verlegt werden. Diese neue Trafostation wird in die die Holzkoppel kreuzende 20 - kV - Freileitung mit 20 - kV- Kabel eingeschleift. Das 0,4 - kV- Ortsnetz wird angepaßt. Es sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Die Planeinordnung für die Ortsnetzverstärkung erfolgt durch die HEVAG nach Vorliegen der ersten Aufträge zum Anschluß an das Niederspannungsnetz.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag der Erschließungsträger oder des Anschlußnehmers zur Erschließung bzw. Versorgung der Baustandorte benötigt.

### **Hinweis der Deutschen Telekom**

Im Planbereich befindet sich folgendes Objekt der Deutschen Telekom AG:

39842 001

Container Technik

Neben dem Feuerwehrhaus

## **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 und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

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

○ Gemeinde Zernitz im Juni 1998

Darmann

Bürgermeisterin