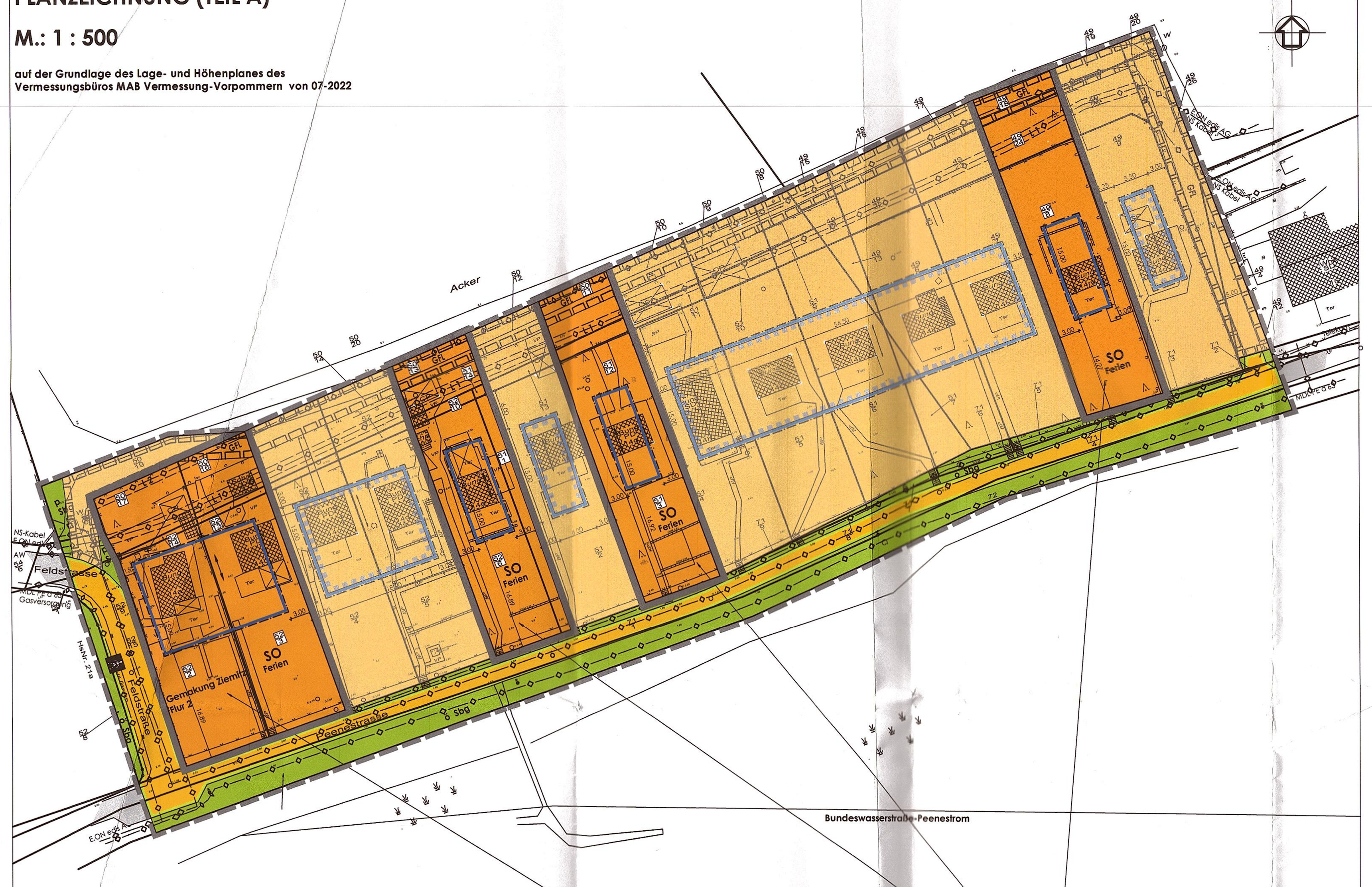
Satzung der Gemeinde Sauzin
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2022



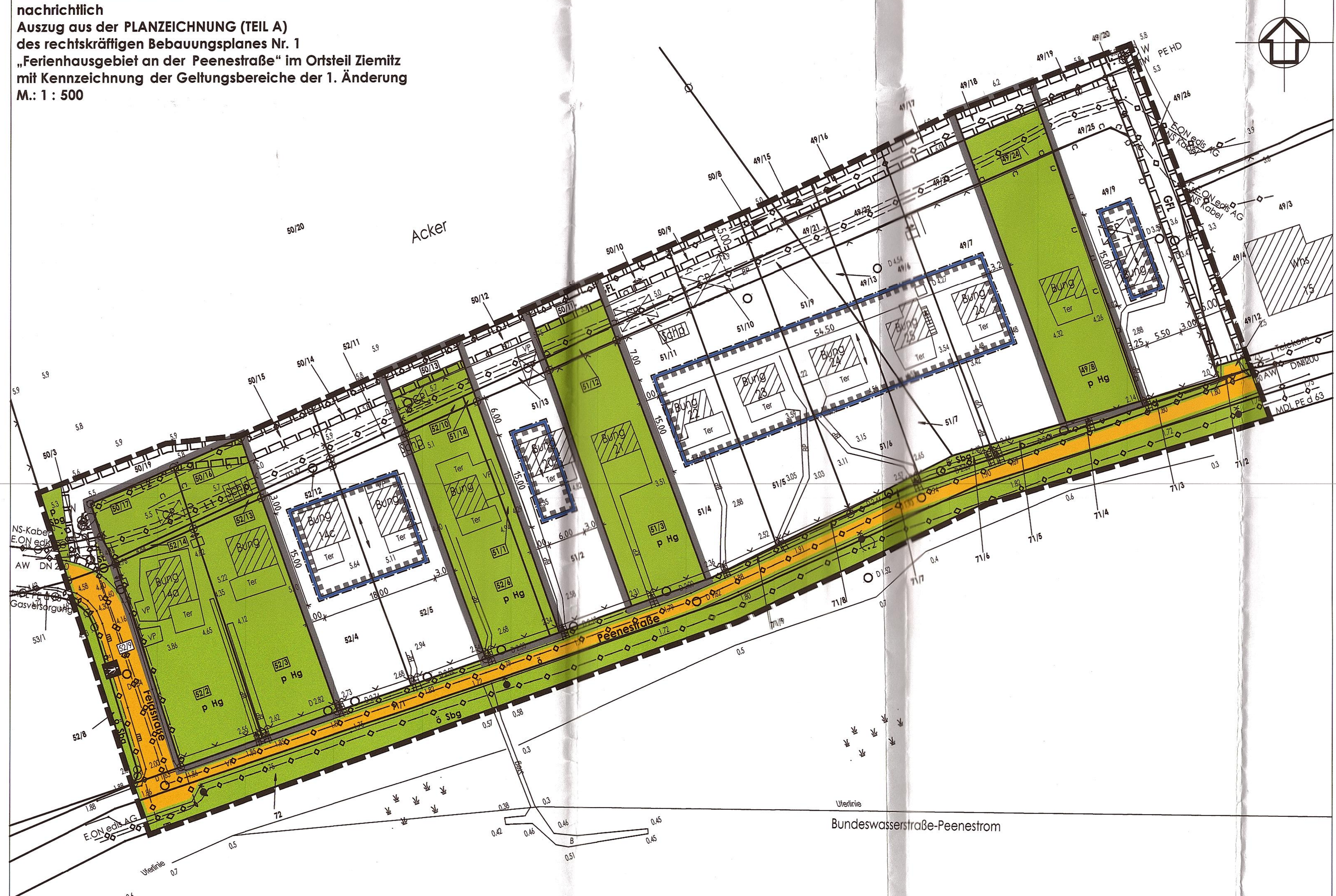
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

SO Ferien	I TH über OK FF 3,50 m GH/FH über OK FF 7,50 m
GRZ 0,3 GR je FH 70 m²	/
o/a ED	FD/SD bis 45°

SO Ferien	I TH über OK FF 3,50 m GH/FH über OK FF 7,50 m
GRZ 0,3 GR je FH 70 m²	/
o E	FD/SD bis 45°

nachrichtlich
Auszug aus der PLANZEICHNUNG (TEIL A)
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz
mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 1. Änderung
M.: 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr.1**	**BauGB**
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr.1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GR je FH	Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2	BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsflächen		
ö	öffentlich		
	Gehweg		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
ö	öffentlich		
p	privat		
Sbg	Straßenbegleitgrün		
Sonstige Planzeichen			
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
L1	Mit Leitungsrechten zugunsten der EON e.dis AG zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
L2	Mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen		vorgeschriebene Firstrichtung
	Flurstücksbezeichnung		Maßangaben in Meter
FD	Flachdach	SD	Satteldach
Bung / Ter	Ferienbungalows mit Terrassen		Höhenangaben über NHN
			Treppen
Schp	Schuppen	CP	Carports
	Zäune	KP	Kleinpflaster
BP	Betonpflaster	VP	Verbundpflaster
	Straßenbeleuchtung	O	Schächte

Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1		Gebäudebestand näher bezeichnet
	Flurstücksgrenzen		
	Flurstücksbezeichnung		

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1.
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fort.
Zusätze und Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)
Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.
(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)
(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erlaubt.
(3)
Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.
(4)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude zugelassen.
Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 15 m² betragen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.

(2)
Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.
(3)
Die Ferienhäuser sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
(1)
Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
(2)
Je Ferienhaus ist maximal ein Carport zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
(2)
Auf den mit Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten der EON e.dis AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
(3)
Auf den mit Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1)
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(2)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.
(2)
Auf den bebaubaren Parzellen sind je 2 Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Umsetzung der Pflanzung ist über die Gemeinde Sauzin der unteren Naturschutzbehörde des LK VG anzuzeigen.
(3)
Für Gehölzpflanzungen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland" haben.
Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Die Festsetzungen gemäß den Absätzen 2 und 3 entfallen. Anstelle von Baumpflanzungen erfolgt der Ausgleich des Eingriffs durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto gemäß HINWEISE Pkt. 4.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
(1)
Die Bäume des Plangebietes sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.
(2)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Die Festsetzung gemäß Absatz 2 entfällt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
1.1 Fassade
(1)
Für die Fassadenoberflächen der Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Putz
- Fachwerk
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen.

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.
(3)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dacheindeckung
(1)
Für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser ist nur Hartdacheindeckung zulässig.
(2)
Für die untergeordneten Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:
- Flachdächer bekiest oder als Gründächer und
- Glaskonstruktionen.

(3)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsart und Dacheindeckungsfarbe auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten
(1)
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Ferienhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen
Satellitenanlagen sind nur auf den der Peenestraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Stellplätze für Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Sauzin zu verankern.
Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Die Festsetzungen gemäß den Absätzen 1 und 2 entfallen. Der Ausgleich ist durch externe Kompensationsmaßnahmen gemäß den HINWEISEN Pkt. 4 zu erbringen.

IV. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
(2)
Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.
(3)
Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.

HINWEISE

1. Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen
(1)
Definition der Traufhöhe
Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(2)
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.
(3)
Definition der Gebäudehöhe
Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

2. Belange der Bodendenkmalpflege
Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(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 (Leitungen, Kanäle, 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 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, 84) 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.

3. Pflanzliste
Baumpflanzungen im Plangebiet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans nigra	Walnuss
Malus i. S.	Apfel in Sorten
Morus alba	Maulbeerbaum
Prunus i. S.	Kirsche/ Pflaume in Sorten
Prunus mahaleb	Weichsel- Kirsche
Pyrus communis	Kultur- Birne
Pyrus i. S.	Birne in Sorten
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB
(1)
Das Kompensationserfordernis von 200 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) ist durch die Grundstückseigentümer aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow" (VG-028) abzulösen und die Kosten zu übernehmen.
(2)
Die Kosten der Kompensation werden auf die Grundstückseigentümer des Planänderungsgebietes in Höhe des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes wie folgt umgelegt:

Grundstück Peenestraße	*Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)*
14a	*45,00*
14b	*7,50*
14e	*5,00*
14g	*31,25*
14m	*111,25*

(3)
Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs ist durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
5. Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes
Das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt für den Küstenbereich an der Krumminer Wiek 2,60 m NHN.
Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren) bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.
Die Geländehöhen innerhalb der Baugrenzen liegen zumeist mehr als 1 m über dem Bemessungshochwasser.

Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
6. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), des § 86 der 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 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde-vertretung Sauzin vom .... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz wurde durch die Gemeindevertretung Sauzin am 26.04.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 13.05.2022 erfolgt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 24.01.2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

4.
Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung hat in der Zeit vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 17.02.2023 bekanntgemacht worden.
Ergänzend waren die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes „Am Peenestrom" 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 16.10.24

Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 20.02.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

8.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 19.04.2024 bekanntgemacht worden.
Ergänzend waren die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes „Am Peenestrom" 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

Der Bürgermeister

9.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

10.
Der katastermäßige Bestand am 10.07.24 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. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 10.07.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 24.06.24 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

12.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 24.06.24 von der Gemeindevertretung Sauzin beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.06.24 gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

13.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.10.24

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 13.12.24 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, hingewiesen worden.

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz im Internet über die Homepage des Amtes „Am Peenestrom" 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz ist mit Ablauf des 13.12.24 in Kraft getreten.

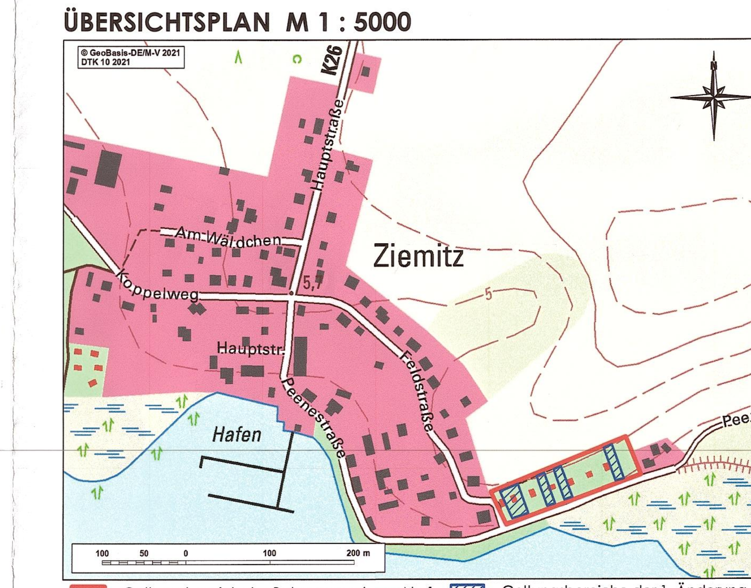
Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.12.24

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern- Greifswald
Gemeinde	Sauzin
Ortsteil	Ziemitz
Gemarkung	Ziemitz
Flur	2
Flurstücke	49/8, 49/18, 49/24, 50/11, 50/13, 50/16, 50/17, 51/1, 51/3, 51/12, 51/14, 52/2 52/3, 52/6, 52/10, 52/13 und 52/14

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im OT Ziemitz der Gemeinde Sauzin

Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im OT Ziemitz der Gemeinde Sauzin

Satzungsfassung	07-2024	Hogh	Langhoff/Däubner	Maßstab:
Entwurfsfassung	11-2023	Hogh	Langhoff/Däubner	1 : 500
Vorentwurf	11-2022	Hogh	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Sauzin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz"

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

Projekt Nr.: 21-06

UPEG

H/B = 860 / 1350 (1.16m²)

Allplan 2023