

# B E G R Ü N D U N G

## Satzung der Gemeinde SAUZIN

über die

### ERGÄNZUNG

der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

des Dorfes SAUZIN

um einen Bereich östlich der Straße „Hasenwinkel“  
(Teilflächen der Flurstücke 1, 4/1 und 4/3, Flur 3, Gemarkung Ziemitz)

Landkreis Ostvorpommern



Satzungsfassung von 05-2004

## **Geltungsbereich**

Für nachfolgende Grundstücke östlich der Straße „Hasenwinkel“ im Dorf Sauzin soll die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen aufgestellt werden:

Gemeinde Sauzin

Gemarkung Ziemitz

Flur 3

Flurstücke Teilflächen der Flurstücke 4/1, 4/3 und 1 („Hasenwinkel“)

Die Flurstücke 4/1 und 4/3 sind Privateigentum.

Die Satzungsergänzung erfolgt auf Kosten des Eigentümers des Flurstückes 4/3.

Der Geltungsbereich der Ergänzung ist auf dem Plan mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichnet.

Das Satzungsgebiet der rechtsgültigen Innenbereichssatzung wurde nachrichtlich dargestellt.

## **Größe des Plangebietes**

Teilfläche aus Flurstück 4/1	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Flurstück 4/4	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Flurstück 1	ca. 220 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 2.360 m<sup>2</sup></u>

## **Begründung der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen**

- Der Grundstückseigentümer hat an die Gemeinde Sauzin eine Voranfrage zur Ausweisung einer Teilfläche des Flurstückes 4/3 als Wohnbauland gestellt. Von der Gemeindevertretung wurde das Vorhaben grundsätzlich befürwortet. Da sich das Grundstück jedoch nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindet, ist zur Baurechtschaffung eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich. Aufgrund des Zuschnitts der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 4/3 und der an der Straße „Hasenwinkel“ vorhandenen Bebauung ist die Errichtung von maximal zwei Wohnhäusern mit insgesamt zwei Wohneinheiten geplant.
- Das Vorhaben fügt sich in den bebauten Ortsteil ein. Auf der Ergänzungsfläche nördlich der Straße „Hasenwinkel“ sind bereits Wohngebäude entstanden, so dass die geplante Ergänzungsfläche eine sinnvolle Abrundung des nordöstlichen Dorfgebietes darstellt.
- Der Geltungsbereich der Ergänzung der Innenbereichssatzung ist im derzeit aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin noch nicht Bestandteil der Wohnbauflächenausweisung für das Dorf Sauzin. Der Flächennutzungsplan soll im Jahr 2004 nach Feststehen der Trasse der Ortsumgehung Wolgast zum Abschluss gebracht werden. Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Einbeziehung der Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche sowie eine Berücksichtigung der zusätzlichen Kapazitäten, so dass eine Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen hergestellt wird.
- Die Erschließung ist sichergestellt. Die Zufahrt soll über die Straße „Hasenwinkel“ (Flurstück 1) erfolgen. Mit Ausnahme der Abwasserleitung liegen die Medien in der öffentlichen Straße an. Der Ortsteil Sauzin verfügt derzeit noch nicht über eine zentrale Abwasserbeseitigung. Geplant ist der Anschluss an die Kläranlage in Wolgast.

Bis zur Herstellung der zentralen Abwasserleitung ist eine separate Abwasserbeseitigung vorzusehen.

- Aufgrund der Ergänzung der Innenbereichssatzung um das Flurstück 4/3 ist die gefangene Teilfläche des Flurstückes 4/1 ebenfalls als Ergänzungsfläche einzubeziehen.

Die Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 1 („Hasenwinkel“) stellt die Verbindung zu der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze der Satzung her.

### **Belange des Naturschutzes**

- Da es sich bei den einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 4/1 und 4/3 derzeit noch um Außenbereichsgrundstücke handelt, welche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden soll, ist der Eingriff auszugleichen.

(§ 15 LNatG M-V)

Entsprechend der Vorgabe des Umweltamtes wird deshalb folgender Text auf die Planzeichnung übernommen:

*„Festsetzungen zum Naturschutz im Geltungsbereich der Ergänzung der Innenbereichssatzung um einen Bereich östlich der Straße „Hasenwinkel“:*

*In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens*

- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) und
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12) vorzusehen.“

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

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.

#### **Hinweise des Landesvermessungsamtes M-V**

Gemäß der vom Landesvermessungsamt übergebenen Unterlagen befinden sich keine Lage- und Höhenfestpunkte im Geltungsbereich der Satzungsergänzung.

Allgemeine Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg- Vorpommern- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg – Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

### **Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde**

#### Auflagen:

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

#### Begründung:

Aus den hier vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass bis zum geplanten Anschluss an die Kläranlage Wolgast eine separate Lösung vorzusehen ist.

Bei einer dezentralen Abwasserentsorgung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Dies betrifft neben den neu zu errichtenden Anlagen auch die vorhandenen Abwasserlösungen, da erfahrungsgemäß der überwiegende Teil derartiger Anlagen nicht heutigen Anforderungen genügt.

Grundsätzlich müssen bei einer dezentralen Lösung Ableitungsmöglichkeiten für das gereinigte Abwasser vorhanden sein. So ist insbesondere die angedachte Ableitungsmöglichkeit für das biologisch gereinigte Abwasser zu prüfen (Vorflut, Grundwasserstände, versickerungsfähiger Boden, Abstand der Versickerung zum höchsten Grundwasserflurabstände, frostsichere Verlegung der Leitung, etc.).

Im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg – Vorpommern“ wurde für den Bereich ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,15 m über HN festgelegt (in meiner Stellungnahme vom 24.06.1997 wurde das BHW leider falsch angegeben).

Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Eine Hochwassergefährdung der Ortslage Sauzin ist aufgrund der natürlichen Höhenlage (laut topographischer Karte im Maßstab 1: 10000: > 4 m HN) auszuschließen.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen dem StAUN Ueckermünde nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Ist mit dem Inkrafttreten der Satzung Baurecht geschaffen, gilt:

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW -/AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzuholen. Bei den beabsichtigten Lückenbebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.

Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung sind auszuschließen.

### **Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten.

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

### **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt**

#### Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. (H)

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Zur Planung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser durchzuführen. (A)

In der Ortslage Sauzin ist gegenwärtig keine zentrale Abwasseranlage vorhanden. Bis zum Bau/Inbetriebnahme der zentralen Abwasseranlage ist die Abwasserentsorgung über Einzelkläranlagen bzw. Sammelgruben vorzunehmen. Für den Bau von Kleinkläranlagen/Sammelgruben ist durch den Bauherrn im Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes Wasser/Abwasser ist dem Antrag beizufügen. (A)

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. (A)

Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser zu beantragen. (H)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. – klärung vorzusehen.

#### Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)  
Innerhalb des Planungsbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

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. (A)

#### **Hinweise der Träger der Ver- und Entsorgung**

##### Deutsche Telekom AG

Die Versorgungsleitungen verlaufen auf dem Flurstück 4/3 parallel zur Straße „Hasenwinkel“.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Bauherrenberatung 1, Herr Frohböse (Tel. 0331-123 78251; Fax 0331 – 123 78264), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

##### Gasversorgung Vorpommern GmbH

Die mit der Stellungnahme übergebenen Bestandspläne zeigen für den Geltungsbereich der Satzungsergänzung keine Leitungsbestände auf.

Vor Baubeginn wird das Versorgungsunternehmen über die anstehenden Baumaßnahmen informiert.

##### Verbundnetz Gas AG

Durch die Ergänzung der Satzung wird der Näherungsbereich der Ferngasleitung nicht berührt, da die Leitung in einem Mindestabstand von 230 m vom Geltungsbereich verläuft.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“

Wir fordern Sie auf, den Zweckverband bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohn- und Gewerbegebiete mit einzubeziehen, da eine Koordinierung Ihrer und unsererseits unbedingt erforderlich ist.

Die Abwasserentsorgung kann vom Zweckverband nicht abgesichert werden, da der Zweckverband in Sauzin kein zentrales Abwassernetz betreibt.

Anmerkung Gemeinde:

Die Entsorgung der Wohnhäuser hat dezentral durch Sammelgruben zu erfolgen.

Sauzin im Mai 2004

Finck  
Bürgermeister

Die Begründung der rechtskräftigen 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 Sauzin/Gemeinde Sauzin wird nachrichtlich als ANLAGE der Begründung beigelegt.