

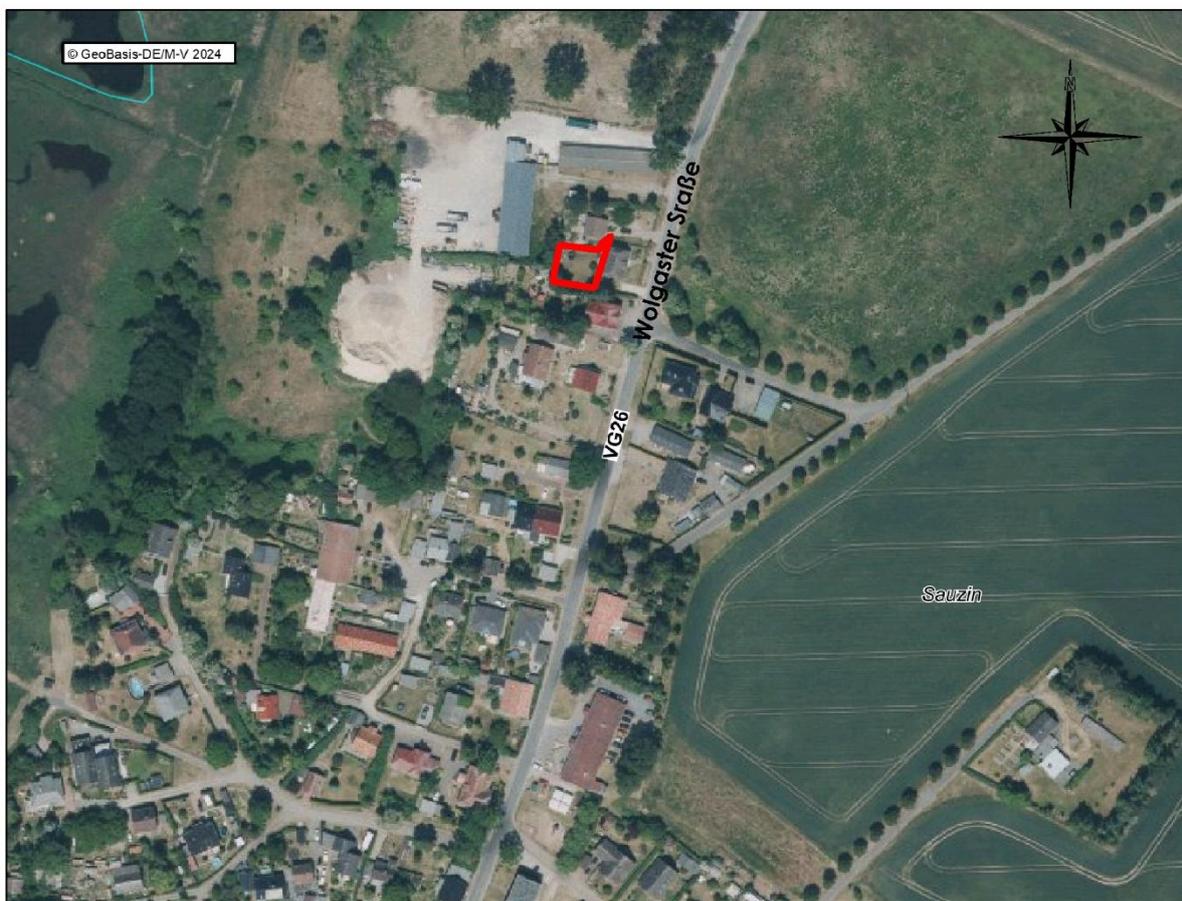
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE SAUZIN

über die

5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin für eine Teilfläche des Flurstückes 114/18, Flur 1, Gemarkung Sauzin



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	4 - 5
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 6
4. Inhalt der Planung	7 - 12
4.1 Geltungsbereich	7 - 8
4.2 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
4.3 Text (Teil B)	9 - 12
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung/ Aufstellungsverfahren	12 - 13
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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), mit der 2. Ergänzung der Satzung (seit 02.01.2008 rechtskräftig) wurden Grundstücke südlich der Straße Hasenwinkel und mit der 3. Ergänzung der Satzung (seit 19.11.2021 rechtskräftig) ein Grundstück am südlichen Ortsrand als Ergänzungsflächen in den Innenbereich eingezogen.

Anlass für die derzeit in Aufstellung befindliche 4. Planergänzung ist die Absicht der Gemeinde zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes nördlich des Neeberger Weges.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 24.09.2024 die Aufstellung der **5. Ergänzung** der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin beschlossen, um eine kleinteilige Außenbereichsfläche am nördlichen Ortsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. (Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Anlass für die Aufstellung der 5. Planergänzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Einbeziehung des westlichen Teils des Flurstückes 114/18 in den Innenbereich zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Ergänzung der Hauptnutzung.

Der westliche Teil des Flurstückes 114/18 befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin. Somit ist dieser Grundstücksteil derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Sauzin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Sauzin erfolgt, die der qualitativen Verbesserung einer individuellen Wohnnutzung dient.

Das Ergänzungsgebiet grenzt unmittelbar an den durch Satzung festgelegten Innenbereich und ist durch die umgebende Wohnbebauung geprägt, so dass sich die geplante Nutzung in die gewachsene Ortsstruktur einpasst.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist von der Wolgaster Straße gegeben.



Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Ergänzung

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz 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)

- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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)
- 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 „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- 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.
„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“ (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

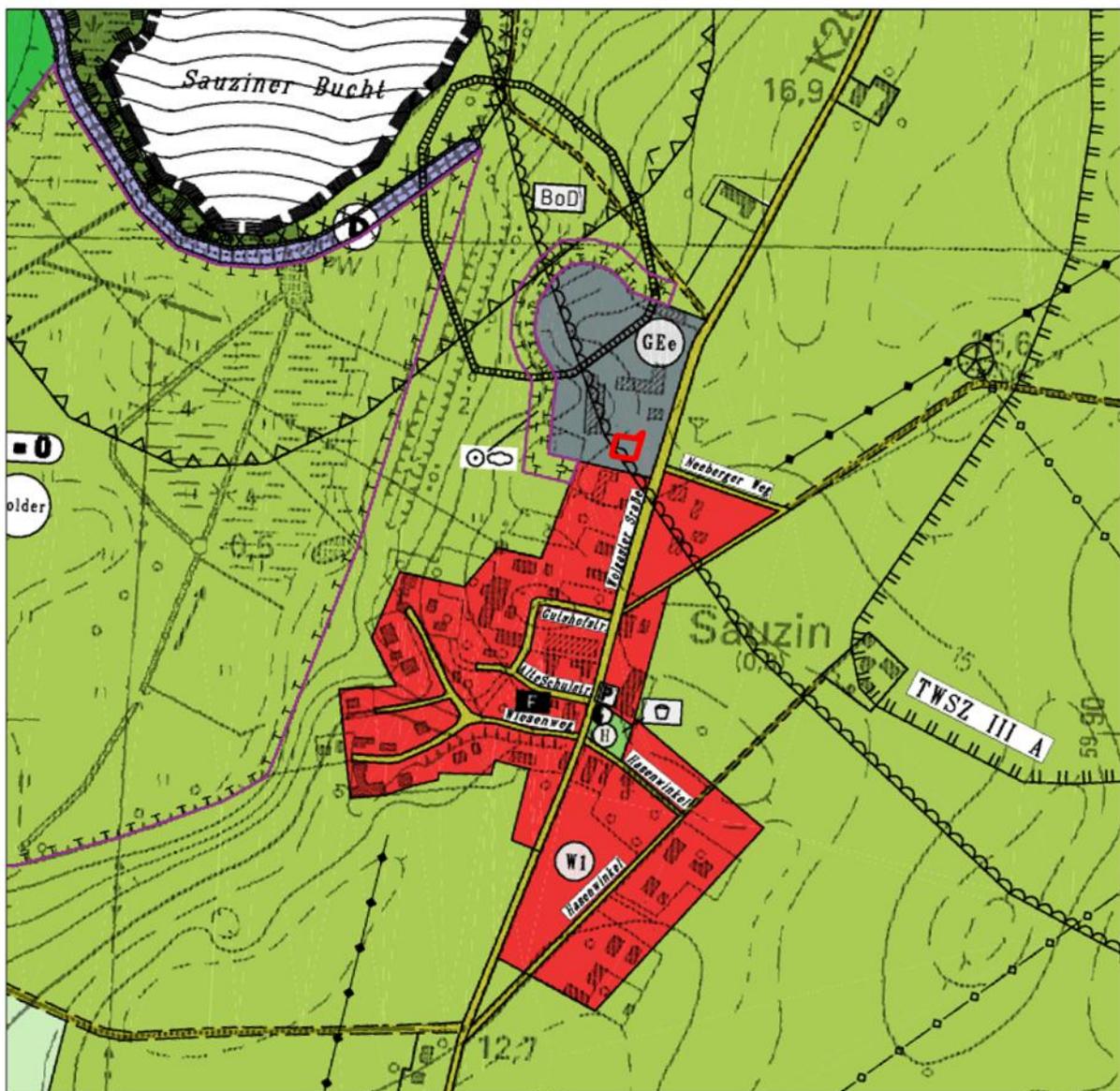
Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 2. und 3. Änderung.

Das Ergänzungsgebiet liegt gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin innerhalb einer als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Fläche.

Dies betrifft auch das nördlich angrenzende Wohngrundstück 114/17 und das südlich angrenzende Wohngrundstück 114/8.

Da die betreffenden Grundstücke nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung benötigt wurden, erfolgte bereits vor vielen Jahren eine Umnutzung zu Wohnbauland.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung und damit eine Ausweisung der v.g. Flurstücke als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erfolgen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin

4. Inhalt der Planung

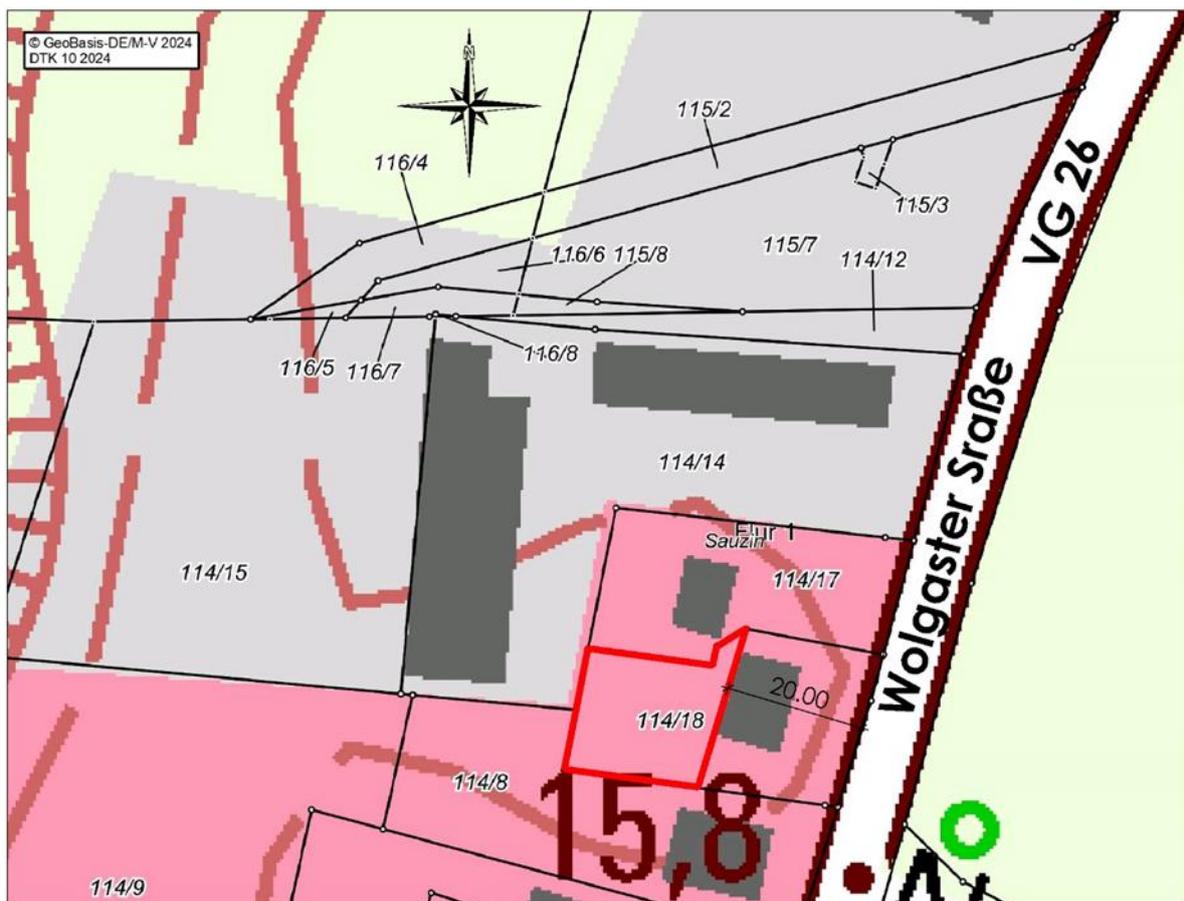
4.1 Geltungsbereich

Das Flurstück 114/18 liegt am nördlichen Ortsrand.

Es wird im Norden und Süden durch Wohnbebauung sowie im Osten durch die Wolgaster Straße begrenzt. Im Westen schließt sich ein Gebäude an, welches von einem einheimischen Gewerbebetrieb zu Lager- und Abstellzwecken sowie für Sozialräume genutzt wird.

Der östliche Teil des Grundstückes befindet sich in einer Tiefe von 20 m von der Wolgaster Straße im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung. Hier wurde ein Wohngebäude errichtet.

Der westliche Teil des Grundstückes soll als Ergänzungsgebiet in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung aufgenommen werden. Es weist derzeit Gartennutzung auf, wobei Rasenvegetationen überwiegen. Gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V kommt im Geltungsbereich der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung nicht vor. Das Ergänzungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 380 m².



Auszug aus dem GeoPortal M-V mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin



Foto: Bestandssituation im Geltungsbereich der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung. Es handelt sich um eine private Grünfläche mit siedlungstypischen Strukturen, in der Rasenvegetationen überwiegen.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

Die Katasterunterlagen, die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendet wurden, sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der Ursprungssatzung lediglich nachrichtlich auf der Planzeichnung unmaßstäblich dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Ergänzung der Satzung versehen. (Plan unten)

Planzeichnung (Teil A)

Für die 5. 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 11-2024 verwendet. (Plan oben)

Folgende zeichnerische Festsetzungen werden getroffen:

- Geltungsbereich
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Das Flurstück 114/18 befindet sich entsprechend Vermaßung in der Planzeichnung (Teil A) in einer Tiefe von 20 m im Geltungsbereich der Ursprungssatzung.

Als Geltungsbereich der 5. Ergänzung der Satzung wird die verbleibende Teilfläche des Flurstückes 114/18 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 5. Ergänzung wird mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau gekennzeichnet.

- Ergänzungsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich der 5. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit vom Grundstückseigentümer als private Grünfläche zu Erholungszwecken genutzt.

4.3 Text (Teil B)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Unter Berücksichtigung des konkreten Planungsziels und der geringen Größe des Plangebietes wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarenden Maß vorgenommen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB

In Punkt I.1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

„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.“

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zulässige Nutzungen

Auf der Ergänzungsfläche werden ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zu den Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen, zählen u. a. Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Plätze für Abfallbehälter, Wäschetrockenplätze und Kinderspielflächen.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden ausnahmsweise die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen zugelassen.

Hierzu zählen Leitungen und Anlagen, die für die Ver- und Entsorgung der Ergänzungsfläche erforderlich sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die Errichtung baulicher Anlagen, die der Hauptnutzung zur Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung dienen, wird ausgeschlossen.

Dies wird zum einen abgeleitet aus der an der Wolgaster Straße vornehmlich vorherrschenden einreihigen Bebauung mit Hauptnutzung und zum anderen aus dem Planungsziel, welches Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorsieht.

3. Festsetzungen zum Naturschutz für das Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf bisher baulich nicht beanspruchten Grundstücken im Außenbereich sind Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V verbunden. Der sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationsbedarf ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs**.

Da das Ergänzungsgebiet als private Grünfläche genutzt wird, in der intensiv gepflegte Rasenvegetationen überwiegen, wird der Biotopbestand gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V als **Artenarmer Zierrasen (PER)** klassifiziert. Dem Biotopbestand wird laut Anlage 3 der HzE die Wertstufe 0 zugeordnet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der umgebenden Siedlungs- und Gewerbenutzungen sind bereits Störwirkungen gegeben, so dass in die Berechnung des Eingriffs ein **Lagefaktor von 0,75** eingeht.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche, dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Als Eingriffsfläche wird eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von 20 m² angenommen. Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von 15 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauung verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet.

Die Errichtung von Nebenanlagen in einer angenommenen Größe von 20 m², die der Ergänzung der Hauptnutzung dienen, bedingen Vollversiegelungen, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 10 EFÄ.

Der mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen in der Ergänzungsfläche verbundene Eingriff erfordert bei einer angenommenen Grundfläche von 20 m² **insgesamt** eine Kompensation in Höhe von **25 EFÄ**. Erhöht sich die Grundfläche, ist die Bilanzierung des Eingriffs entsprechend den Berechnungsformeln anzupassen.

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind **Kompensationsmaßnahmen** umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der HzE wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Der Ausgleich soll in Form von Einzelbaumpflanzungen auf dem Grundstück erbracht werden, so dass die **Maßnahme 6.22: Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen** des Bilanzierungsmodells Anwendung findet.

Die Maßnahme wird mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet und eine Grundfläche von 25 m² zum Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich für die Pflanzung eines Einzelbaumes ein Kompensationsflächenäquivalent von 25 KFÄ. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs von 25 EFÄ bei einer Grundfläche der Nebenanlage von 20 m² ist somit die Pflanzung eines Einzelbaumes auf der Ergänzungsfläche erforderlich. Weist die geplante Nebenanlage eine größere Grundfläche auf, ist die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses entsprechend anzupassen und weitere Baumpflanzungen auf dem Grundstück umzusetzen.

Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Kompensation des Eingriffs durch Baumpflanzungen auf der Ergänzungsfläche wurde im Text (Teil B) wie folgt definiert:

(1)

Zur Kompensation des sich mit den baulichen Anlagen ergebenden Eingriffs im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V sind in der Ergänzungsfläche Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Bei einer angenommenen Grundfläche von 20 m² für die Nebenanlage ist als Ausgleich ein Einzelbaum zu pflanzen. Bei einer Überschreitung der Grundfläche ist die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses entsprechend anzupassen und es sind weitere Baumpflanzungen nachzuweisen.

(2)

Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen. Für Obstgehölze ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte Fläche von 12 m² aufzuweisen.

(3)

Die Baumpflanzungen auf der Ergänzungsfläche sind spätestens 8 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

II. Hinweise

1. Artenschutz

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

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.

2. 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 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.

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Am Peenestrom hinzuweisen.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung/ Aufstellungsverfahren

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

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 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich der Satzung flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 5. Ergänzung nicht berührt.

- Mit den Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in die Ortsstruktur einfügen.
- Die naturschutzrechtlichen und die artenschutzrechtlichen Belange wurden in die Planung eingestellt. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann durch eine Einzelbaumpflanzung auf der Ergänzungsfläche nachgewiesen werden.
- 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)
Das Ergänzungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Aufstellungsverfahren

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

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.2024 wurde der Entwurf der Satzung von 01-2025, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes von 01-2025 und die Offenlage der Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Nach Befürwortung des Entwurfes werden die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Sauzin abgeschlossen.

Die Satzung bedarf, soweit die zuständige Genehmigungsbehörde der Berücksichtigung der Planung bei der künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmt, keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Sauzin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Sauzin im Januar 2025

Der Bürgermeister