Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sauzin vom 19.06.2019 ~~und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 09-2016

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

(1)
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ gemäß § 11(2) BauNVO.
(2)
Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von maritimen und landwirtschaftlichen Infrastruktureinrichtungen.
(3)
Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Baugebiet 1
  Mehrzweckhalle mit
  - Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz,
  - Lager für Reiterhof/Landwirtschaft und für den Hafen Ziemitz,
  - Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft sowie
  - Kraftfahrzeugstellplätzen für Segler
- Baugebiet 2
  Landwirtschaftshalle mit
  - Lager für Reiterhof/Landwirtschaft
  - Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft
  - Pferdeboxen und
  - Dungplatten
- Flächen für die reitspezifische und die landwirtschaftliche Nutzung mit Reit- und Dressurplatz, Koppel, Streichelgehege, Dungplatten, Unterständen und Nebengebäuden
- Freiflächen als Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz
- Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes

(4)
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen, Betankungsanlagen und Chemieentsorgung,
- Windenergieanlagen und freistehende Solaranlagen sowie
- Dauerwohnungen und Ferienwohnungen

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet 2 wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf die Mehrzweckhalle eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände gemäß den Vorschriften der LBauO M-V sind einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Nebenanlagen,
- Treppenanlagen,
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m und
- Winterlagerflächen.

4. Private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Die privaten Gemeinschaftsstellplätze für Besucher (GSt) sind auf der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fläche zu errichten.
(2)
Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1)
Nebenanlagen für die Tierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Pferdekoppel und Streichelgehege gekennzeichneten Flächen zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Gewässer II. Ordnung *Graben 46/003*. Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) sind die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.

7. Grünflächen
(§9 (1) 15 BauGB)

(1)
Auf den mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel und Streichelgehege festgesetzten privaten Grünflächen sind nur reitspezifische Nutzungen und Nutzungen als Streichelgehege zugelassen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Ausnahme von Nebenanlagen für die Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
(2)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Flächen sind mit artenreichem Zierrasen zu begrünen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1)
Der anstehende Oberboden der Baufläche des Mehrzweckgebäudes ist entsprechend DIN 18915 abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
(2)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) auszuführen.
(3)
Der vorhandene Baumbestand ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1)
In den privaten Grünflächen sind insgesamt 10 Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Für 80 % der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Artenauswahl vorgeschlagenen Baumarten zu verwenden.
Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

Artenauswahl der zu pflanzenden Baumarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	Pflaume
Salix alba	Silber- Weide
Pyrus communis	Kultur- Birne

(2)
Die Verwendung von exotischen und buntlaubigen Gehölzen wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäumen ist auszuschließen.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Hallenbauten sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z. B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) ist die Standsicherheit der Hallenbauten gegenüber einem Bemessungshochwasser (BHW = 2,10 m NHN) zuzüglich etwaiger Seegangsbelastungen, Eisgang zu gewährleisten.
(2)
Aufgrund der untergeordneten Nutzungsansprüche (kein ständiger Aufenthalt von Menschen) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich und im eigenen Ermessen die vorhandene Überflutungsgefährdung zu beachten und ggf. durch Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeaufhöhung, Anhebung Fußbodenoberkante) auszuschließen.
Für die im Plangebiet vorgesehenen Hallenbauten ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,90 m über NHN einzuhalten.
(3)
Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
(4)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V)

1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen der Hallenbauten sind **nur** zulässig:
- Stahltrapezblech grün und grau,
- Naturholzverkleidungen und
- durchsichtige Materialien

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hallenbauten sind **ausschließlich** zulässig:
- Hartbedachung,
- durchsichtige Materialien und
- Technik für erneuerbare Energien.

1.3 Werbeanlagen

(1)
Als Werbeanlage ist **nur** am Eingang zum Plangebiet ein Aufsteller mit einer Ansichtsfläche von maximal 3 m² zulässig.
(2)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Für die inneren und äußeren Einfriedungen sind **nur**
- blickdurchlässige Holzzäune mit der Ausführung als Koppelzaun,
- lebende Hecken und
- Maschendrahtzäune

mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

3. Platz für bewegliche Abfallbehälter
(§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

(1)
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit einem M gekennzeichneten Fläche ist ein Platz für bewegliche Abfallbehälter einzurichten.
(2)
Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass dieser von den öffentlichen Verkehrsflächen (Koppelweg) aus nicht einzusehen ist.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 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.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 Bau GB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.
(3)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Sauzin zu verankern.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalpflege
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
(2)
Bodendenkmalpflege
(2.1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2.2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (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 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.
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. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

(1)
Als externe Kompensationsmaßnahme sind auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz zur Ergänzung des Alleenbestandes 8 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen soll 8,0 m betragen. In Richtung des Ackers ist ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.
(2)
Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von **1.396 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto-Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(3)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(4)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde zu vereinbaren.

3. Gehölzschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im *Baumschutzkompensationserlass* des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

4. Liste der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus
1	Sal-Weide	Salix caprea	15	188	§18NatSchAG M-V
2	Birke	Betula pendula	5	94	
3	Birke	Betula pendula	5	63	
4	Birke	Betula pendula	5	63	

5. Behandlung des Regenwassers

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
Auf der Grundlage eines Geotechnischen Berichtes wurde die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachgewiesen.
Es wird jedoch für den Fall des Eintretens von besonderen Witterungsverhältnissen wie Starkregen und Schneeschmelze empfohlen, im Rahmen der Erschließungsplanung auf Grundlage einer konkreten Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers ggfs. einen Überlauf in den Graben 46/003 vorzusehen.
Die Einleitgenehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und beim Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ zu beantragen.

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 vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 19.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ ist durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 07.09.2016 erfolgt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

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

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

3.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ von 04-2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung sowie der Checkliste für die Umweltprüfung hat im Fachdienst Bauen des Amtes Am Peenestrom in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 in der 5. Etage in der Zeit vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017 während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 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 abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 10.11.2017 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Bauleitplanung und dem Link aktuelle Beteiligungsunterlagen der Gemeinde Sauzin eingestellt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

4.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.08.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die zum Vorentwurf von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 26.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 26.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat im Fachdienst Bauen des Amtes Am Peenestrom in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 in der 5. Etage in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr bis 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 abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 20.07.2018 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Bauleitplanung und dem Link aktuelle Beteiligungsunterlagen der Gemeinde Sauzin eingestellt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

8.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand am 14.05.2019 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 14.05.19

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.06.2019 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 19.06.2019 von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ einschl. Umweltbericht wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom 19.06.2019 gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

12.
~~Die Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit .... erteilt.~~

~~Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den~~

Der Bürgermeister

13.
~~Die .... wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom .... erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.~~

~~Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den~~

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2019

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung einschl. Umweltbericht, der FFH- Vorprüfung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 16.08.2019 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 Entschädigungs-ansprüchen (§ 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 wurden die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Satzungsfassung unter Bürgerservice; Flächennutzung-/ Bebauungspläne der Gemeinde Sauzin eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ ist mit Ablauf des 16.08.2019 rechtskräftig geworden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 27.08.2019

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
SO MZH	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke	§ 11 (2)	BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundflächen als Obergrenze	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze	§ 20	BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfläche (Koppelweg)		
ö	öffentlich		
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet: Gas Mitteldruck; e.dis Niederdruck; Telekom		
	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen Zweckbestimmung: p privat; ö öffentlich; Pferdekoppel; Sbg Straßenbegleitgrün; Streichelgehege		
	Sonstige Planzeichen		
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Bewirtschaftung des Plangebietes Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze Lager/ Dungplatte Lagerfläche/Dungplatte	§ 9 (1) 4	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezone Graben)	§ 9 (1) 10	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Baugebieten 1 und 2	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
	Flurgrenze	105	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen	1.7	Höhenangaben in Meter über NHN
	vorhandene Zäune		Böschung des Grabens 46/003
① ②	Baugebiete 1 und 2		vorhandene Nebengebäude
5.00	Maßangaben in Meter	M	Platz für bewegliche Abfallbehälter
	Baumbestand mit Nummer der Baumliste	B BP	Beton, Betonplatten

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter außerhalb des Plangebietes

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
	Flurgrenze	50	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen	1.4	Höhenangaben in Meter über NHN
	vorhandene Zäune		Graben 46/003
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude		
	Bäume mit Kronen- und Stammdurchmesser	Lö	Löschwasserentnahmestelle

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über NHN als Mindestmaß Gebäudehöhe (GH) über NHN als Obergrenze
Grundflächen als Obergrenze	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen

Baugebiet ①

SO MZH ①	I OK FF über NHN 1,90 m GH über NHN 8,50 m
GR 1155 m²	/
a	SD bis 10°

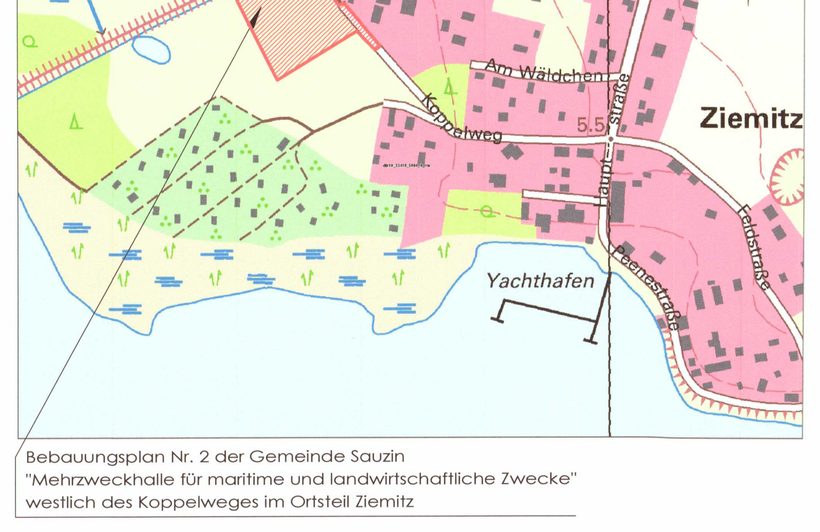
Baugebiet ②

SO MZH ②	I OK FF über NHN 1,90 m GH über NHN 6,40 m
GR 393 m²	/
o	SD bis 10°

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Sauzin
Ortsteil	Ziemitz
Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	105 und 106
Flur	2
Flurstück	19 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Sauzin
"Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke"
westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	04-2019	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	06-2018	Hogh	Lange
Vorentwurfsfassung	04-2017	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz

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

Projekt-Nr.: 16-20

UPEG

H/B = 580 / 1650 (0.96m²) Allplan 2015