

# Satzung der Gemeinde Sauzin über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin für Teilflächen der Flurstücke 159/3 und 159/8, Flur 1, Gemarkung Sauzin und eine Teilfläche aus Flurstück 1, Flur 3, Gemarkung Sauzin

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

M: 1 : 1.000  
anhand eines aktuellen Katasterauszuges von 10-2020



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

	Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin	§ 9 (7)	BauGB
	Ergänzungsfäche	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3	BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche (Hasenwinkel)	§ 9 (1) 11	BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, § 9 (1) 11	BauGB
	Flurstückbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Flurgrenzen		
	Vermessung		

### Nachrichtliche Darstellungen

außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin

	Grenze des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin im Bereich der 3. Ergänzung		
	Flurstückbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Flurgrenzen		
	Gebäudebestand		
	Haupt- und Nebengebäude		
	Vermessung		

## TEXT (TEIL B)

für den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin

### I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Wohngebäude, Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.

#### 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 4, § 9 (1) 11 BauGB)  
Zulässig sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss als Obergrenze.

#### 3. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1) Für die Ergänzungsfäche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszuschließen:  
In Abhängigkeit von der Flächenverriegelung ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	Stauchpflanzung (2 x verpflanzte Quirlb) Baum (2 x verpflanz. Stammumfang 12 - 14)
	aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2) Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

### II. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. LBauO M-V)

(1) **Dachform**  
Die Hauptdachflächen des Wohngebüdes sind als Satteldach auszuführen.

(2) **Dacheindeckungen**  
Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen des Wohngebüdes sind ausschließlich zulässig:  
- Hartbedeckung in anstrich,  
- durchsichtige Materialien und  
- Technik für erneuerbare Energien.

#### 2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, 1. vorätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

#### Hinweise

#### 1. Belange des Denkmalschutzes (§ 9 (4) BauGB)

**Baudenkmale**  
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

**Bodendenkmale**  
Nach gegenwärtigen Kenntn. istand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(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 (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Höler, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DöSchG M-V vom 04.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DöSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

(3) Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

(4) Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DöSchG 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. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Wild-, Bau-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

#### 3. Ein- und Ausfahrtsbereich für das Ergänzungsgebiet (§ 9 (1) 4, § 9 (1) 11 BauGB)

In der Planzeichnung (Teil A) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Wolgaster Straße und zur Straße Hasenwinkel gekennzeichnet.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Ergänzungsgebiet ist außerhalb des gekennzeichneten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt einzuordnen. Die konkrete örtliche Einordnung und die bauliche Ausführung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Straße Hasenwinkel ist mit der Gemeinde Sauzin abzustimmen.

#### 4. 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 vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sauzin vom 07.07.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsbl. „Am Peenestrom“ am 21.08.2020.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 02.02.2021 den Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 22.04.2021 während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsbl. „Am Peenestrom“ am 12.03.2021 örtlich bekanntgemacht worden.

Ergänzend waren die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes „Am Peenestrom“ unter [www.wolgast.de](http://www.wolgast.de) unter dem Link „Bekanntmachungen“, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice: Flächennutzungs-/Bebaupläne und dem Link „aktuelle Beteiligungsinformationen Gemeinde Sauzin“ einzusehen.

Zusätzlich waren die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter <https://bpln.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Die von der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom ..... gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin 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 Amtsbl. „Am Peenestrom“ am ..... örtlich 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die rechtskräftige Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin im Internet über die Homepage des Amtes „Am Peenestrom“ unter [www.wolgast.de](http://www.wolgast.de), Bürgerservice, unter dem Link „Flächennutzungs-/Bebaupläne“ eingestellt.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter <https://bpln.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

## Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), 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 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), und § 5 der Kommunverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sauzin vom ..... folgende 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin, erlassen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

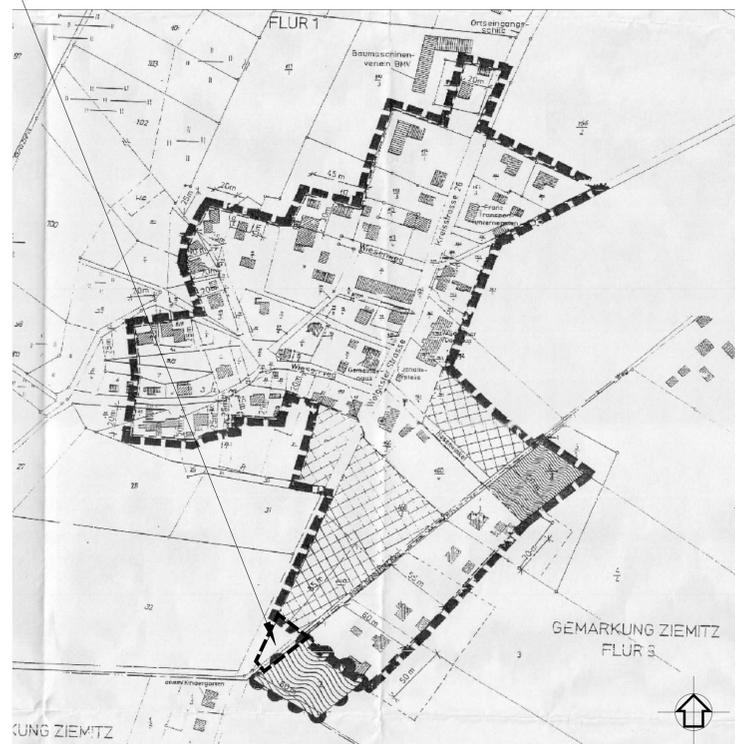
.....

.....

.....

.....

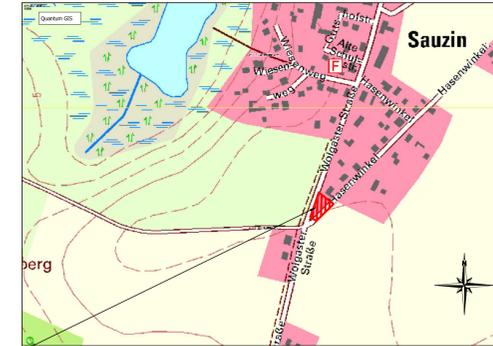
## Nachrichtlich Auszug aus der Planzeichnung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung



## Nachrichtlich Zeichenerklärung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin

	Grenze des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin im Bereich der Straße „Hasenwinkel“ gemäß § 9 (7) BauGB		
	Ergänzungsfächen	gemäß § 34 (4) 3. BauGB	
	Flurstücksgrenzen		
	Flurgrenzen		
	Mäßigangaben in Meter von der Flurstücksgrenze bis zur Geltungsbereichsgrenze		
	nachrichtlich: Grenze des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin i. d. F. der 1. Ergänzung	gemäß § 9 (7) BauGB	
	Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsfächen)	gemäß § 34 (4) 1. BauGB	
	Wohnbauweiterungsfächen	gemäß § 4 (2) BauGB-MeStG	
	Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nachvollgeschoss		
	Ergänzungsfächen (außerhalb mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Satzung)	gemäß § 34 (4) 3. BauGB	
	Gemarkungsgrenze		
	Hauptverkehrswege		
	vorhandene Hauptgebäude		
	vorhandene Nebengebäude		
	Mäßigangaben in Meter von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis zur Geltungsbereichsgrenze		
	Wasserflächen		
	Wasserflächen		
	Teilpunkt 304 des amtlichen geodätischen Grunddatennetzes		

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Sauzin der Gemeinde Sauzin

Entwurfssatzung	10-2020	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1.000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt:	Satzung der Gemeinde Sauzin über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sauzin für Teilflächen der Flurstücke 159/3 und 159/8, Flur 1, Gemarkung Sauzin und eine Teilfläche aus Flurstück 1, Flur 3, Gemarkung Sauzin			
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstraße 10, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)1260-6		Projekt Nr.: 20-04	

