

**Satzung der Gemeinde Sauzin - Amt Am Peenestrom - über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“**

Aufgrund der §§ 1; 10, 12 Abs. 6 i.V. mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sauzin vom 09.02.2010 folgende Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

*i.A. Kötter*  


**Planzeichnung (Teil A)**  
M 1: 1000



GA 2009/03  
LK OVP KVA

**Text (Teil B):**

1. Die Satzung gilt für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereich.
2. Die Satzung der Gemeinde Sauzin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“, Planbereich Gemarkung Ziemitz, Flur 2, Flurstücke 61/3 bis 61/8 wird aufgehoben.

**Planzeichenerklärung**

Nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Planzeichen 15.13

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeindevertretung Sauzin hat in der Sitzung am 19.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Sauzin durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 10.06.09 bis zum 25.06.09 amtlich bekannt gemacht.

Sauzin, 16.02.2010 Bürgermeister

*J. Kötter*  


2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.05.2009 durchgeführt.

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


3. Die für die Raum- und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 04.06.09 beteiligt.

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.09 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


5. Die Gemeindevertretung Sauzin beschloss in der Sitzung am 24.09.09 den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


6. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden vom 22.10.09 bis zum 23.11.09 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag	von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 bis 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 06.10.09 bis zum 09.11.09 ortsüblich bekannt gemacht.

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


7. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Sitzung am 07.2.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sauzin, 16.02.2010

*J. Kötter*  


8. Der katastermäßige Bestand am 26.09.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 26.09.10

*i.A. Kötter*  
 Leiter des Katasteramtes  


9. Die Satzung der Gemeinde Sauzin über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin, 16.02.2010

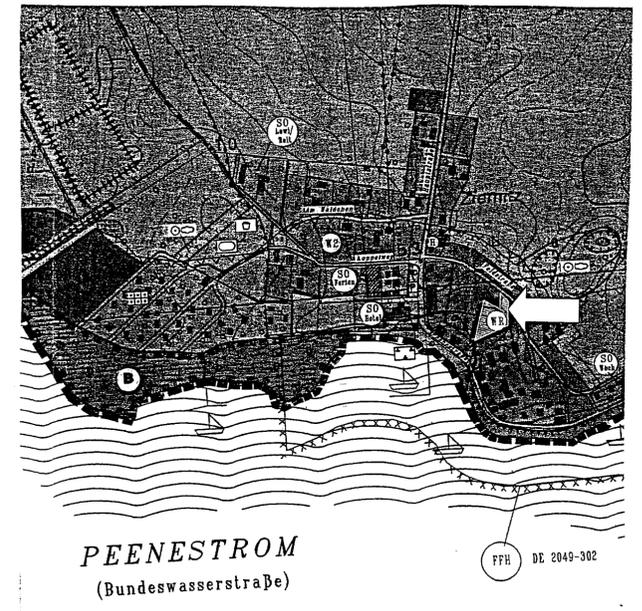
*J. Kötter*  


10. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ 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 ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 17.02.10 bis zum 04.03.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 03.03.2010 in Kraft getreten.

Sauzin, 05.03.2010

*J. Kötter*  


Übersichtsplan



**PEENESTROM**  
(Bundeswasserstraße)

FFH DE 2049-302

**Gemeinde Sauzin**  
Amt Am Peenestrom

**Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“**

## Begründung

zur Satzung der Gemeinde Sauzin über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“

### Teil 1

Die rechtlichen Grundlagen zur Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ bilden die §§ 1; 10, 12 Abs. 6 i.V. mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.08 (BGBl I S. 3018)

Am 23.03.1995 beschloss die Gemeindevertretung Sauzin die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 (VE-Plan Nr. 2) „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“. Die Satzung erlange am 03.08.2000 Rechtskraft. Das Plangebiet in der Größe von 3.295 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 61/3 bis 61/8 der Flur 2, Gemarkung Ziemitz und befindet sich südwestlich der Feldstraße im Ortsteil Ziemitz. Der Vorhabensträger kam seinen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum VE Plan Nr. 2 nicht nach. Bisher waren keine Aktivitäten des Vorhabensträgers zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen erkennbar.

Die Gemeindevertretung Sauzin beschloss in der Sitzung am 19.05.09 mit Beschluss Nr. 06-BV 2009-012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VE-Planes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“. Es wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Sauzin wurde der Beschluss durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 10.06.09 bis zum 25.06.09 amtlich bekannt gemacht.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 (VE-Plan Nr. 2) „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ wird die bisher zulässige Nutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung von 5 Einzelhäusern aufgehoben.

Die Plananzeige über die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VE-Planes Nr. 2 wurde mit Schreiben vom 04.06.09 an die zuständigen Behörden versandt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird sich auf die Nullvariante beschränkt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin ist der Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Diese Ausweisung im Flächennutzungsplan soll vorerst nicht geändert werden.

Hiermit behält sich die Gemeinde die Entscheidung vor, über zukünftige Anträge zur Bebauung des Plangebietes zu beraten und ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

### Teil 2

#### **Umweltbericht zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 (VE-Plan Nr. 2) „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“, Gemeinde Sauzin**

Gemäß § 1 Abs. (6) Punkt 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird sich auf die Nullvariante beschränkt.

#### **1.1. Erstellen einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Fläche des VE-Planes Nr. 2 in der Gemeinde Sauzin**

Der VE-Plan Nr. 2 mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ist am 03.08.2000 in Kraft getreten. Seitens der Grundstückseigner und Vorhabensträger sind keine Aktivitäten zur Realisierung der im Durchführungsvertrag zum VE-Plan Nr. 2 vereinbarten baulichen Maßnahmen erkennbar.

Am 19.05.09 beschloss die Gemeindevertretung Sauzin mit Beschluss 06-BV 2009-012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VE-Planes Nr. 2. Zum Verfahren der Aufhebung des VE-Planes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ wird ein Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter erarbeitet.

- 1.2. Gemarkung: Ziemitz**  
Flur: 2  
Flurstücke: 61/3 – 61/8  
Landkreis Ostvorpommern

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Sauzin, im Ortsteil Ziemitz, südwestlich der Feldstraße

## **2. Beschreibung des Planbereiches und der Erschließung.**

Die Fläche des VE-Planes Nr. 2 ist mit Ausnahme des Flurstückes 62 der Flur 2, Gemarkung Ziemitz von Hofflächen der an der Peenestraße und an der Feldstraße gelegenen Wohngrundstücke umgeben. Das Plangebiet fällt höhenmäßig in Richtung Peenestraße ab.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist teilweise durch Wildwuchs von Bäumen und Sträuchern zugewachsen.

### **2.1 Erschließung**

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wird durch die Feldstraße erschlossen, bedarf jedoch einer inneren Erschließung durch einen neu zu errichtenden Straßenstich.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter die durch den § 2 UVP-G festgelegt sind.

Menschen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Flora und Fauna.

### **3.1. Schutzgut Mensch**

Die Nichterrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen führt zu keiner Geruchs- und Lärmbelästigung für die Anwohner. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner durch die Nichterrichtung der 5 Wohnhäuser einschließlich Nebenanlagen und der notwendigen inneren Erschließungsstraße ist nicht gegeben.

### **3.2. Schutzgut Boden**

Die Nichterrichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen führt zu keiner Bodenversiegelung und -verdichtung. Die Aufnahme- und Atmungsfähigkeit des Bodens bleibt erhalten. Eine Veränderung der vorhandenen Bodendichte erfolgt nicht. Die natürlich gewachsene Bodenstruktur wird nicht verändert. Ein Anstieg des Schadstoffgehaltes im Boden ist aufgrund der nicht realisierten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

### **3.3. Schutzgut Wasser**

Die Nichterrichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen führt zu keiner Belastung und Veränderung der Grundwasserqualität. Eine Veränderung des Grundwasserspiegels durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Die Grundwasserneubildung wird durch den Erhalt der Wasserdurchlässigkeit der Flächen nicht beeinträchtigt.

### 3.4. Schutzgut Klima und Luft

Die Nichterrichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen führt zu keiner Veränderung der wertvollen und klimatisch aktiven Flächen. Das Mikroklima und die Frischluft- sowie Kaltluftbildung bleiben erhalten. Es kommt zu keinem Anstieg luftverunreinigender Stoffe. Geruchs- und Lärmbelästigungen entstehen nicht.

### 3.5 Schutzgut Landschaft

Die Nichterrichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen führt zur Erhaltung der visuellen und akustischen Wahrnehmung.  
Das vorhandene Landschaftsbild bleibt erhalten.

### 3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Ein Eingriff in den Boden erfolgt nicht, somit können eventuell vorhandene Bodendenkmale nicht geschädigt werden.

### 3.7 Schutzgut Flora und Fauna

Die Nichterrichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen trägt zum Erhalt der vorhandenen Vegetationsflächen und Lebensräume der ortsüblich Tierarten, insbesondere für Insekten bei. Ein Oberbodenabtrag erfolgt nicht. Empfindliche Tierarten werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in ihrem Lebensraum beeinträchtigt.

#### Monitoring

Die Gemeinde überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf dem Grund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da keine Veränderungen auf dem Areal durchgeführt werden ist das Verfahren des Monitoring nicht notwendig.

## 4 Zusammenfassung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat für das Verfahren der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße in Ziemitz“ keine Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-G ergeben.

Sauzin, 09.02.2010

Steinbiß  
Bürgermeister

