

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 m² 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

