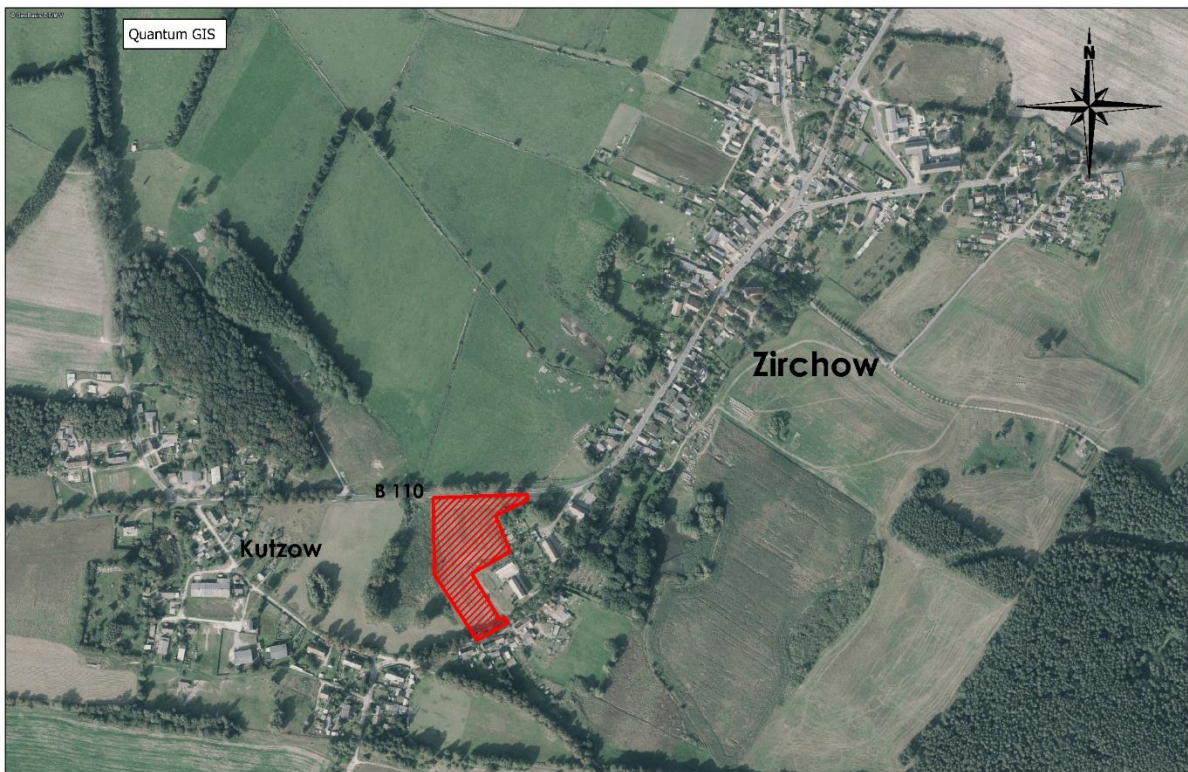


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Zirchow für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“



VORENTWURFSFASSUNG VON 12-2021

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 11
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 8
1.4 Rechtsgrundlagen	8
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	9 - 11
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12 - 34
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13 - 27
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13 - 15
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	15 - 16
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	16 - 17
2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen	17
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17 - 18
2.1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	18
2.1.7 Verkehrsflächen	19
2.1.8 Grünflächen	19 - 20
2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20 - 23
2.1.10 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	24 - 27
2.1.11 Bindung der Zulässigkeit einer Nutzung an die Durchführung bestimmter Maßnahmen oder an die Realisierung einer anderen Nutzung zur Lösung von Immissionskonflikten	27

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28 - 30
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	30 - 32
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	33 - 34
2.4.1 Schutzerfordernis	33
2.4.2 Denkmalschutz	33 - 34
3.0 VERKEHR	34 - 36
4.0 MEDIEN	36 - 38
5.0 FLÄCHENBILANZ	39
6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG (Fortschreibung im Rahmen der Entwurfserstellung)	40
7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	41 - 45

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T
gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
(Fortschreibung im Rahmen der Entwurfserstellung)

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung.

Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ist seit 19.07.2006 wirksam. Die 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ ist seit 15.12.2015 wirksam.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauentwicklungsflächen in einem Umfang von 5,5 ha vorgenommen. Dabei wurde sowohl auf die Eigenentwicklung der Gemeinde als auch auf den zusätzlichen Bedarf i.Z.m. der Entwicklung des Großvorhabens „Vitalwelt Inselträume“ abgestellt.

Drei Standorte wurden als Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ (vormals vorhabenbezogenes Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Wohnanlage an der Lindenstraße“) einschließlich westlich und östlich anschließender Arrondierungsflächen rd. 2,1 ha
- südlich Abzweig Bundesstraße 110/Landesstraße 266 Wohnbaufläche mit öffentlicher Grünfläche im Bereich des Gehölzbestandes rd. 1,0 ha
- Wohnstandort innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ ausschließlich für den Bedarf der Mitarbeiter des Plangebietes rd. 2,4 ha

Die Bauflächen gemäß den Anstrichen 1 und 2 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde verabsäumt das Ausgliederungsverfahren durchzuführen. Daher wurden mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung MV vom 04.07.2006 diese Flächen wegen entgegenstehendem Recht von der Genehmigung ausgenommen.

Aufgrund der stetigen Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeinde geprüft, welche im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklungsflächen für eine konkrete Gebietsentwicklung geeignet sind.

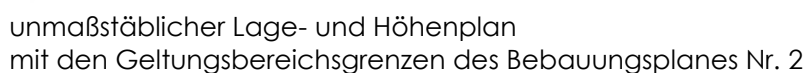
Flächen für eine Nachverdichtung des Ortszusammenhanges stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde verfügt nördlich der Lindenstraße über Grundstücke.

Daher hat die Gemeindevertretung Zirchow am 16.06.2016 für den Kernbereich der im o.g. Anstrich 1 ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsfläche den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ gefasst.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zirchow. Es wird im Norden durch die Bundesstraße 110, im Osten durch einen Wohnblock und Kleingärten, im Süden durch die Kreisstraße 43 (Lindenstraße) und im Westen durch einen feuchten Niederungsbereich begrenzt.



In die Überplanung werden die Flurstücke 123 und 125/1 (Baugrundstücke) sowie eine Teilfläche des Flurstückes 126 (Lindenstraße), Flur 5, Gemarkung Kutzow, einbezogen.

Die Flurstücke 123 und 125/1 sind Eigentum der Gemeinde Zirchow, das Flurstück 126 gehört dem Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 18.606 m².

Bestandssituation

Das Plangebiet wird großflächig von Ackerflächen geprägt, wobei die landwirtschaftliche Nutzung in den letzten Jahren ausgesetzt wurde. Die Plangebietsflächen sind im Feldblockkataster als Ackerfläche ausgewiesen.

An die ackerbaulichen Nutzungen schließen sich in östlicher Richtung entlang der Wohnbebauungen aufgelassene und in zunehmendem Maße ruderalisierende Vegetationen an. Eingestreut sind darin auch einzelne Gehölzbestände. Einzelbäume, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, wurden nicht vermessen.

Das Plangebiet schließt eine Baumreihe aus Linden auf einem mit Rasenvegetationen bestandenen Bankettstreifen ein, die zu dem Alleenbestand entlang der Lindenstraße gehört. Die Alleenstruktur ist teilweise lückig, so dass hier unter Berücksichtigung der Kronentraufen der Bäume mittig zwischen Baumbeständen die Zufahrt zum Plangebiet gewählt werden konnte. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope weist das Kataster des Landes für den Plangeltungsbereich nicht aus.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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 Zirchow ist dem Grundzentrum Heringsdorf und dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

Sie nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher gemäß Programmpunkt 4.1.(3) RREP VP nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.

„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
(Pkt. 4.1 (3) LEP M-V)

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine Wohnbaufläche, die in Anbindung an die vorhandene Wohnlage entwickelt werden soll.

- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Planung steht dem Programmpunkt 3.1.3 (6) RREP VP nicht entgegen. Im Gemeindegebiet sind Sondergebietsflächen für die touristische Nutzung in ausreichendem Umfang ausgewiesen. (Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Vitalwelt“)
Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich in der Ortslage Zirchow, umgeben von Wohnnutzung, so dass negative Auswirkungen auf touristische Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird im Rahmen der Parallelaufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes beantragt.
Der Baumbestand an der Lindenstraße unterliegt dem Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG MV.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf. Gemäß dem Gutachten zu Siedlungsbeschränkungsbereichen an Flugplätzen in MV (LUNG, 2005) unter „5.2 Flughafen Heringsdorf“ befindet sich das Plangebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Flughafen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
 - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebiet Küstenschutz
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung
 - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten Rohstoffsicherung sowie
 - Eignungsgebieten Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

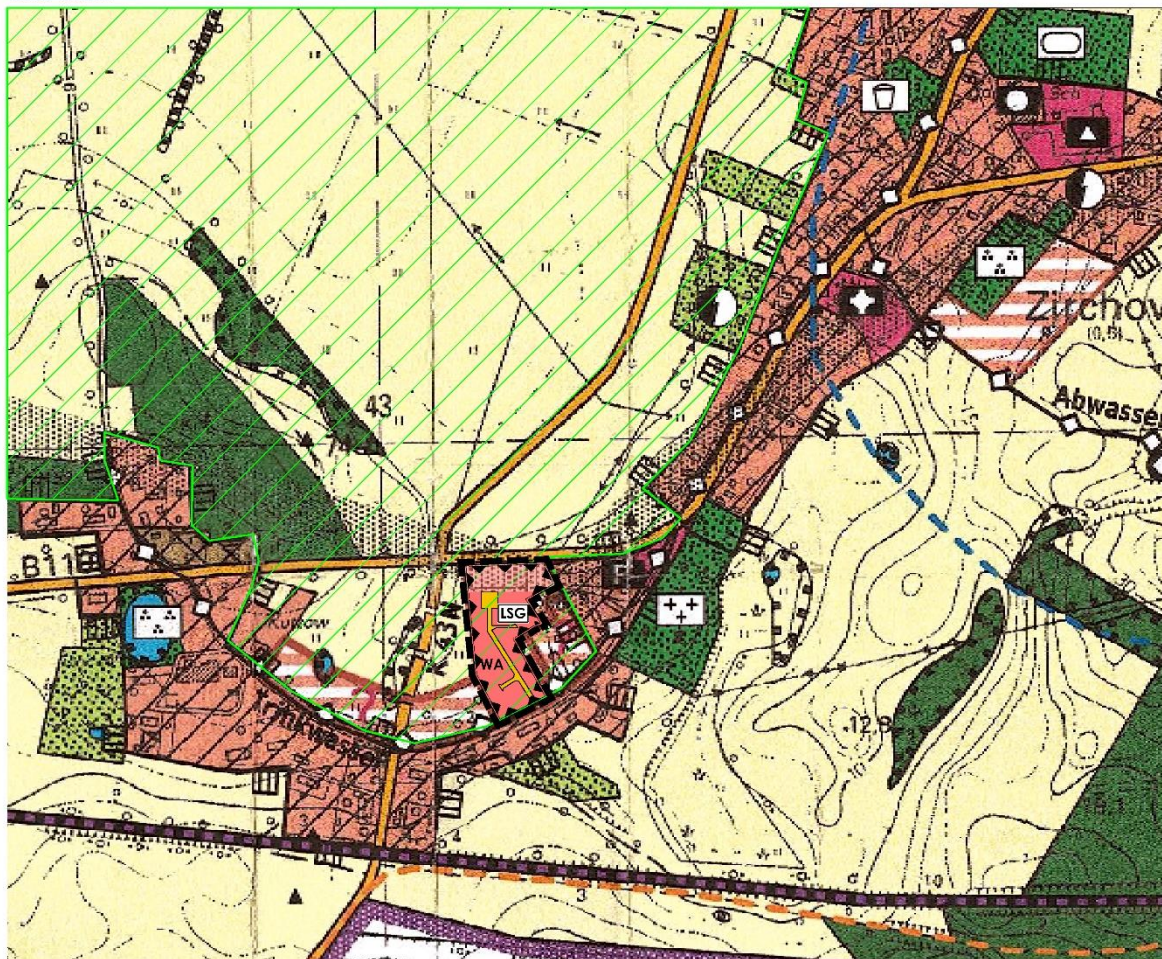
Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich innerhalb der von der Genehmigung ausgeschlossenen geplanten Wohnbauflächen.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Zirchow hat daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 auch die Aufstellung einer 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow erfolgt die Ausweisung der Plangebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.



Auszug aus der Planzeichnung zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow (Vorentwurf 12-2021)

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- 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 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 540)
- 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)

Auf der Planunterlage sind in Ermächtigungsgrundlage und Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Im Rahmen des Vorentwurfes wird zunächst die **Checkliste zur Umweltprüfung** mit Vorschlag des Untersuchungsrahmens den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planung beigelegt:

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** werden die Biotopverluste und die sich aus den Vorhaben ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen der Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.
- Die Naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (**saP**) beinhalten die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.
- In einer **Schalltechnischen Untersuchung** erfolgt eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Checkliste für die Umweltprüfung, Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung und Schalltechnische Untersuchung sind bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

Die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nach der vorgezogenen Beteiligung im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Zirchow hat am **16.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 20.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **29.07.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Zirchow über die Befürwortung des **Vorentwurfes von 12-2021** werden die Planunterlagen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) sowie die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf von 12-2021 eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und von der Gemeinde die Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage herbeigeführt.
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 2 wird nicht aus dem wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird die im Parallelverfahren aufgestellte 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 2 wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des von der Gemeinde definierten Planungsziels wurde anhand eines amtlichen Lage- und Höhenplanes ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Aufteilung der Plangebietsfläche in Nettobauland, öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen/Maßnahmenflächen vorsieht.



Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 wird die für das Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert.

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO.

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfordert die Gliederung des Plangebietes in die Baugebiete 1 und 2.

Im Baugebiet 1 wird eine Riegelbebauung parallel zur Bundesstraße 110 festgelegt. Im Baugebiet 2 wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zugelassen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Lage des Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Baugebiet 1 eine Riegelbebauung für rd. 8 Wohneinheiten und im Baugebiet 2 die Bildung von 14 Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern vor. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur *Größe der Baugrundstücke i.V.m. der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* mit rd. 22 Wohneinheiten prognostiziert.

Neben den Wohngebäuden sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ausnahmsweise zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht. Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Ebenso werden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen (Antennenträger) ausgeschlossen.

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte, insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Im Baugebiet 1 werden maximal **zwei Vollgeschosse (II)**, im Baugebiet 2 maximal **ein Vollgeschoss (I)** zugelassen.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Bei einem Vollgeschoss ist in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen zwischen 25 ° und 48° der teilweise Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung bis 35° zulässig.

Die zulässige Geschossigkeit wird mit der zulässigen **Gebäudehöhe von 9,00 m über Oberkante Planstraße** untersetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Planstraße - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK PS) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bewegtes Gelände, welches von Westen nach Osten von rd. 4 m auf rd. 11 m ansteigt.

Die Bundesstraße 110 weist im Bereich des Plangebietes Höhen zwischen 4 m und 6 m über NHN, die Lindenstraße Höhen zwischen 6 m und 8 m über NHN auf.

Daher ist es im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich, unter Berücksichtigung der Anschlusshöhen und der Minimierung der Eingriffe eine Geländeregulierung für das gesamte Plangebiet vorzunehmen, in die die Planstraße und die baulichen Anlagen eingebettet werden.

Daher wurde die Oberkante Planstraße als geeigneter unterer Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhen gewählt.

Im **Baugebiet 1** wird eine abweichende Bebauung festgesetzt, die aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zur Gewährleistung der Abschirmwirkung zur Bundesstraße 110 zusätzlich eine durchgängige **Gebäudehöhe von mindestens 6 m über NHN** erfordert.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen sind auf dem Plan in der Nutzungsschablone dargestellt. Die Definition der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe ist dem Text (Teil B), Hinweise, Punkt 1, zu entnehmen.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

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

Im Baugebiet 1 wird aus Lärmschutzgründen eine im Erdgeschossbereich geschlossene, in den Obergeschossen dagegen in Einzelbaukörper aufgelöste "Kettenhausbebauung" angestrebt.

Die Länge der Kettenhausbebauung soll von der westlichen bis zur östlichen Baugrenze reichen, um die erforderliche Abschirmwirkung zu erreichen.

Die vorgesehene Bebauungsstruktur erfordert daher die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, die die besonderen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz erfüllt.

Im Gegensatz zur offenen und geschlossenen Bauweise, die in den Abs. 2 und 3 des § 22 BauNVO definiert sind, bedarf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise der Konkretisierung mittels textlicher Festsetzung:

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 110 ist an der nördlichen Seite des Plangebietes parallel zur Lärmquelle zwischen der westlichen und der östlichen Baugrenze ein im Erdgeschoss durchgehend geschlossener Gebäuderiegel mit einer Gebäudehöhe von mindestens 6 m über NHN zu errichten.

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das Baugebiet 2 die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. Zulässig sind nur Einzelhäuser (**E**).

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt, dem Bedarf der Ansiedlungswilligen entspricht und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

- **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen und die Planstraße. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 (2) geregelt, dass diese Anlagen im Baugebiet 2 aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zuzüglich 1,50 m annehmbaren Wurzelbereich zulässig sind.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke (F mind.) im Baugebiet 2 wird im Text (Teil B) I. Punkt 4 mit 500 m² festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Die Planung sieht eine Aufteilung in 14 Grundstücke mit Größen zwischen 507 m² und 1.026 m² vor.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rd. 756 m².

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

(siehe Punkte und 2.1.5 der Begründung)

Für das Baugebiet 1 sollen aufgrund der vorgesehenen Riegelbebauung keine Vorgaben erfolgen.

2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet nachzuweisen ist.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Dieser Grundsatz soll auf das Plangebiet angewendet werden.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 5 wurde ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude wird maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Unter Hinweise ist in Pkt. 2 für Doppelhäuser und Hausgruppen der Begriff Wohngebäude klargestellt:

Doppelhäuser bestehen aus zwei gleich großen aneinandergebauten Häusern (Doppelhaushälften), die sich jeweils auf dem eigenen Grundstück befinden.

Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden.

Dabei stellt jedes Haus auf dem eigenen Grundstück ein eigenständiges Wohngebäude dar.

Gemäß der unter Punkt 2.1.3 im Übersichtplan ausgewiesenen angedachten Aufteilung der Grundstücke werden die Wohnbaukapazitäten wie folgt eingeschätzt:

Baugebiet 1

Das Flächendargebot innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen i.V.m. der in der Nutzungsschablone festgesetzten abweichenden Bauweise ermöglicht die Bebauung mit maximal 8 Wohneinheiten.

Baugebiet 2

Unter Berücksichtigung der in der Nutzungsschablone vorgeschriebenen Einzelhausbebauung i.V.m. mit der Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke mit 500 m² sollen 14 Grundstücke gebildet werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt entsprechend dem derzeitigen Planungsstand bei maximal 22 Wohneinheiten.

2.1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aufgrund der standörtlichen Besonderheiten ist es erforderlich, bestimmte Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Fläche 1

Die westliche Plangebietsgrenze weist eine Hanglage auf. Der Höhenunterschied zwischen Hangober- und -unterkante beträgt zwischen 1 m und 2 m. Um sicherzustellen, dass die Standsicherheit der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet wird und der Eingriff in das Gelände minimiert wird, ist der Hang von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Fläche 2

Entlang der Lindenstraße befindet sich eine Allee aus Lindenbäumen. Die Kronentraufbereiche und die annehmbaren Wurzelbereiche reichen im Plangebiet in die vorgesehenen Baugrundstücke. Diese Bereiche sind zum Alleenschutz ebenfalls vor jeglicher Bebauung freizuhalten.

In der Planzeichnung (Teil A) werden die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV und der entsprechenden Bezeichnung gekennzeichnet.

Unter setzt werden die zeichnerischen Darstellungen durch entsprechende Regelungen im Text (Teil B) unter I. Punkt 7:

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien Anlagen, errichtet werden.

Dies betrifft:

- Fläche 1

Hanglage entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Gewährleistung der Standsicherheit der baulichen Anlagen und

- Fläche 2

entlang der Lindenstraße aus Gründen des Alleenschutzes die Freihaltung der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,50 m annehmbarer Wurzelbereiche

2.1.7 Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Für die Erschließung des Plangebietes wird eine Planstraße mit Wendeanlage ausgewiesen. Die Planstraße einschl. der beiden Stichwege zur Erschließung der rückwärtig geplanten Grundstücke werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Herstellung des Anschlusses an die Lindenstraße ist hinsichtlich der höhenmäßigen Einordnung und der Materialverwendung mit dem Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Verkehrsanlagen gehen in die Kostenberechnung für die Grundstücksverkäufe ein.

2.1.8 Grünflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage eines Spielplatzes für die Altersgruppe bis 12 Jahre vorgesehen. Der Spielplatz ist mit altersspezifischen Spielgeräten auszustatten. Mobiliar für den Aufenthalt sind ergänzend bereitzustellen und Begrünungen mit Sträuchern und Staudenpflanzungen zum Umfeld der Spielbereiche vorzunehmen, um so eine natürliche Abgrenzung zu den umgebenden Nutzungen herzustellen. Baumpflanzungen sind als Schattenspende zu pflanzen, sollten aber auch hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes besondere Akzente setzen.

Für den Spielplatz wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

(1)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesene Fläche ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre auszustatten und mit Mobiliar für den Aufenthalt zu versehen.

Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten und mit drei Baumpflanzungen zu strukturieren. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

Entlang der Lindenstraße erstreckt sich ein baumbestandener Bankettstreifen mit Rasenvegetationen, die einen hohen Kräuteranteil aufweisen. Der Bankettbereich wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Der Baumbestand als Bestandteil der gesetzlich geschützten Allee steht unter Erhaltungsgebot. Die Rasenvegetationen sind, um artenreiche Vegetationen zu entwickeln, extensiv zu pflegen. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

(2)

Bei den gemäß zeichnerischer Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Flächen handelt es sich um baumbestandene Bankettstreifen entlang der Lindenstraße, die als extensive Wiesenflächen zu entwickeln sind.

Nördlich des Anpflanzgebotes für eine Heckenpflanzung ist in Richtung der Bundesstraße 110 eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Pflege ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr zu begrenzen und das Mähgut zu entfernen, um so dem Artenreichtum förderlich zu sein.

Zu der zu entwickelnden extensiven Wiesenfläche mit Unterlegung als öffentliche Grünfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

(3)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **extensive Wiese** ausgewiesene Fläche ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Die Mahd hat in einem Zeitraum von Mitte Juni bis Mitte September zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Erhalt besonders landschaftsprägender Strukturen, wie den Alleenbestand entlang der Bundesstraße 110 sowie der Kreisstraße 43 (Lindenstraße). Eine natürliche Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen sowohl von Einzelbäumen als auch Heckenpflanzungen getroffen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

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

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen anzulegen.

In den Baugebieten 1 und 2 werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- sowie Staudenflächen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Die Qualität des Wohngebietes wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensivwiese sind 18 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in Baumgruppen mit mindestens drei gleichen Baumarten in größerer Entfernung zum Alleenbestand der Bundesstraße 110 umzusetzen. Eine Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 in den Hinweisen zu entnehmen.

Die extensive Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes ist als Freihaltestreifen zur Bundesstraße zu betrachten und soll durch die niedrig wüchsige Vegetation Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der sich dort befindenden Allee ausschließen. Einzelbaumpflanzungen sollen eine Strukturierung des Standortes im Verbund mit der sich anschließenden Heckenpflanzung schaffen, wobei die Baumpflanzungen im Nahbereich der Hecke einzuordnen sind.

(3)

Im Baugebiet 2 sind je Grundstück zwei Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Eine Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 in den Hinweisen zu entnehmen.

(4)

An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen. Eine Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 in den Hinweisen zu entnehmen.

Auf den Wohngrundstücken des Baugebietes 2 sowie entlang der Planstraße sind Laubbäume zu pflanzen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Um den Kriterien als Ausgleichspflanzung zu entsprechen, wurden die erforderlichen Pflanzqualitäten in die Festsetzungen aufgenommen. Eine Artenauswahl ist der Artenliste in den Hinweisen zum Text (Teil B) beigelegt. Die Pflanzstandorte der Bäume entlang der Planstraße können zum Zwecke der Einordnung der Zufahrt zu den Wohngrundstücken um max. 3 m verschoben werden. Eine Alleenstruktur muss aber weiterhin erkennbar bleiben und die Anzahl der Baumpflanzungen nachweisbar sein.

(5)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 6 m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(6)

Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreireihige Hecke mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (Pflanzlisten 3 und 4) in den Mindest-Pflanzqualitäten Bäume Stammumfang 14 - 16 cm, Heister mind. 150 - 175 cm, Sträucher 60 - 100 cm anzulegen. Die Hochstämme sind als Überhälter der Hecke in einem Abstand von 15 - 20 m untereinander zu pflanzen. Der Saumstreifen der Hecke ist als Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die nördliche Grenze der geplanten Wohnbebauung bildet eine reich strukturierten Hecke. In die Pflanzung sollen Bäume und Heister integriert werden und somit eine Höhenstrukturierung erreicht werden. Es handelt sich hierbei um eine frei wachsende Hecke, die sich durch einen naturnahen Charakter mit landschaftstypischen Gehölzen auszeichnen soll. Mit der Pflanzung ist eine naturnahe Abgrenzung der geplanten Wohnbebauungen in Richtung der Bundesstraße 110 beabsichtigt.

Durch die sich anschließende extensive Wiesenfläche wird zudem die optische Wahrnehmung des Alleenbestandes an der Straße nicht beeinträchtigt. Die Gehölzpflanzung entspricht den Kriterien einer Ausgleichspflanzung und kann somit als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen eingestellt werden. Zudem erfüllt die Hecke artenschutzrechtlichen Erfordernissen als Ersatzhabitat für den Verlust an Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen geschützter Tierarten.

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

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anerkannte Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss. Der artspezifische Habitus speziell der entlang der Planstraße zu pflanzenden Bäume ist zu erhalten und darf nicht durch nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen verändert werden. Auch die gemäß der Festsetzung umzusetzenden frei wachsende Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, da sie als Ausgleichsmaßnahme in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt wurde.

(2)

Der Baumbestand der gesetzlich geschützten Allee ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Besonderes Augenmerk wurde bei den Planungen auf den Erhalt der Allee entlang der Kreisstraße 43 (Lindenstraße) gelenkt. Der Baumbestand ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Alle Handlungen, die zu deren Schädigung bzw. nachteilige Veränderung führen, sind verboten. Um den Belangen zum Schutz des Alleenbestandes Rechnung zu tragen, wurden Schutzmaßnahmen insbesondere im Zuge der Bauausführung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.1.10 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, sind in Allgemeinen Wohngebieten wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 06.09.2016 zur Planungsanzeige aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung des Plangebietes durch die Lage südlich der Bundesstraße 110 und nördlich der Kreisstraße VG K 43 eine Auseinandersetzung mit möglichen Immissionsbelastungen gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und durch die UmweltPlan GmbH Stralsund eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt.

In einer ersten Untersuchungsphase wurde im Jahr 2018 zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) untersucht. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wären eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mind. 2,5 m auf 120 m Länge sowie zusätzlich Regelungen zur Stellung der Baukörper, Grundrissgestaltung und Anordnung der Außenwohnbereiche notwendig.

Die Gemeinde hat die Maßnahmen diskutiert.

Die Anlage des Walls wäre mit einer Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich der Ortsdurchfahrt verbunden. Beeinträchtigungen für die optische Wahrnehmung der Allee an der Bundesstraße wären die Folge. Die Anlage einer Wand/eines Walls zieht dauerhaft Kosten für die Pflege nach sich.

Hinzukommen die durch die passivem Lärmschutzmaßnahmen verbundenen Restriktionen für die Bauherren.

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen wurde eine Untersuchung für eine zusätzliche Lärmschutzvariante in Form einer Riegelbebauung parallel zur Bundesstraße 110 beauftragt.

Des Weiteren haben sich mit der Einführung der DIN 4109-1:2018-01 im Februar 2020 die Plangrundlagen geändert. Damit wurde eine teilweise Überarbeitung der Anforderungen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Die **Schalltechnische Untersuchung mit Stand 02- 2021** kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde die Abschirmwirkung einer an der nördlichen Plangebietsgrenze angeordneten Riegelbebauung gegenüber dem Verkehrslärm von der B110 untersucht und die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes entstehen durch den Verkehrslärm von der B110 Beurteilungspegel bis 61 dB(A) am Tag und bis 54 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 9 dB(A) in der Nacht überschritten.

Mit der Anordnung einer Riegelbebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze (Baugebiet 1) werden für die südlich nachgelagerten Bauflächen (Baugebiet 2) die Verkehrslärmimmissionen um bis zu 4 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts vermindert. Mit größer werdendem Abstand nimmt die Abschirmwirkung der Riegelbebauung ab und der Einfluss der Immissionsanteile vom Verkehr auf der Lindenstraße (K 43) zu.

Auf der straßenzugewandten nördlichen Gebäudeseite der Riegelbebauung entstehen Beurteilungspegel, die um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 9 dB(A) in der Nacht über den Orientierungswerten für Wohngebiete liegen. An den seitlich gelegenen Immissionsorten, an denen der Verkehrslärm durch die Baukörper jeweils von einer Seite abgeschirmt wird, reduzieren sich die Beurteilungspegel jeweils um ca. 3 dB(A).

Auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite der Riegelbebauung werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht in nahezu allen Immissionsorthöhen eingehalten. Lediglich an einem Immissionsort verbleibt eine Richtwertüberschreitung in der Nacht um 1 dB(A).

Werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als Vergleichsmaßstab herangezogen, werden an der nördlichen Gebäudeseite der Riegelbebauung sowie an deren äußeren westlichen und östlichen Giebelseiten die Immissionsgrenzwerte überschritten. Diese Richtwertüberschreitungen müssen durch planerische und bauliche Maßnahmen so weit kompensiert werden, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Daher werden im Text (Teil B) unter I. „12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ folgende notwendige Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Abweichende Bauweise

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 110 ist an der nördlichen Seite des Plangebietes (Baugebiet 1) parallel zur Lärmquelle ein durchgehend geschlossener Gebäuderiegel mit einer Trauf-/Gebäudehöhe von mindestens 6 m über NHN zu errichten.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

1. Innerhalb des Plangebietes müssen zum Schutz vor Außenlärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so dimensioniert sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Entsprechend den in den Beiplänen 1 und 2 zur Planzeichnung (Teil A) dargestellten Außenlärmpegel müssen die Anforderungen erfüllt werden.

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 Pkt.4.4.5.1 kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder durch andere Umstände mindert, so kann von der Festsetzung 1 abgewichen werden.

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an der nördlichen Plangebietsgrenze durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume soweit möglich auf der von der B110 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Satz 3 gilt auch für Wohnungen in Gebäuden an der Südgrenze des Plangebietes mit nach Süden ausgerichteten Aufenthaltsräumen.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, ist der notwendige hygienische Luftwechsel auf einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sicherzustellen. Dazu können die Fenster z.B. kippbar mit absorbierender Fensterlaibung oder anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestattet werden. (Lärmstandard lärmabgewandte Seite)

Im südlichen Teil des Plangebietes sind die Lärmimmissionen vom Straßenverkehr auf der Lindenstraße K43 pegelbestimmend. Im Bereich der zur Lindenstraße K43 am nächsten gelegenen Baugrenzen wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bis 60 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht bestimmt. Die Orientierungswerte für Wohngebiete werden dort um bis zu 5 dB(A) am Tag und um bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten.

Werden zur Abschätzung des Abwägungsspielraums die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV als Vergleichsmaßstab herangezogen, werden im südlichen Teil des Plangebietes die Grenzwerte nur im Bereich eines Berechnungspunktes um bis zu 1 dB(A) am Tag überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.

2.1.11 Bindung der Zulässigkeit einer Nutzung an die Durchführung bestimmter Maßnahmen oder an die Realisierung einer anderen Nutzung zur Lösung von Immissionskonflikten (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Umsetzung der Riegelbebauung im Baugebiet 1 ist Voraussetzung für die Einhaltung der Orientierungswerte für die im Baugebiet 2 geplante Wohnbebauung.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die Festsetzung aufschiebender Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen soll im Zusammenhang mit der Bewältigung der planungsbedingten Immissionskonflikte im Bebauungsplangebiet Nr. 2 angewendet werden

Um dies sicherzustellen, wird folgende Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 13 getroffen:

Im Baugebiet 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen so lange unzulässig, bis die im Baugebiet 1 vorgeschriebene Riegelbebauung vollständig hergestellt ist.

Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung ist vertretbar und praktikabel umsetzbar, da die Gemeinde Grundstückseigentümer ist und die Umstände, die die Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglichen, selbst beeinflussen und herbeiführen kann.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll daher durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Das Plangebiet selbst weist noch keine Wohnbebauung auf und bietet daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit für die künftigen Bauherren.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien wie Putz und Verblendmauerwerk unterstützt.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die zulässige **Dachneigungen** werden in Abhängigkeit zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss wird eine Dachneigung zwischen 25° bis 48° zugelassen. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung bis 35° zulässig.

Die Festsetzungen zu den Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet sicherzustellen, wurde gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,00 m über Oberkante der angrenzenden Planstraße festgelegt.

Für die **Dacheindeckung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird Hartbedachung in Anthrazit und in Rot festgesetzt. Der gestalterische Spielraum wird durch die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen ergänzt.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

Die europäische Gebäuderichtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude“. Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die keine detaillierten Vorschriften erfordern.

Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Gemeinde Zirchow verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Dienstleistungseinrichtungen und freiberufliche Tätigkeiten zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Es werden **Hinweisschilder** mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zugelassen, die die Ausübung gewerblicher Nutzungen unterstützen. Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke werden nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune und blühende Sträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Damit wird ein optisch homogener und naturnaher Charakter des Wohngebietes betont.

- **Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

- **Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen

gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

untersetzt durch naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Fledermäuse, Fischotter sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzflächen nach xylobionten Käfern untersucht. Die Bestandserfassungen erfolgten im April sowie Juni bis August des Jahres 2018. Im Jahr 2021 wurden die Ergebnisse durch weitere Begehungen aktualisiert und ergänzt.

Für die Tiergruppe **Amphibien** gelang eine Sichtbeobachtung des Moorfrosches. Der Laubfrosch wurde im Strauchwerk verhört. Laichgewässer sind in der Nähe nicht vorhanden. Das Vorkommen des Moorfrosches resultiert wahrscheinlich aus der Nähe zur Niederung (Thurbruch).

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten während ggf. notwendiger Geländemodellierungen zu vermeiden, ist das Einwandern von Amphibien ab Mitte März durch eine mobile Amphibienleitwand zu verhindern. Die Amphibienleitwand ist westlich in Richtung des Niederungsbereiches sowie nördlich entlang der Bundesstraße 110 zu errichten.

Das Plangebiet wird von **Fledermäusen** als Jagdhabitat genutzt. Es sind weitverbreitete Fledermausarten zu erwarten, die in zunehmendem Maße den Siedlungsbereich besiedeln. Potenzielle Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand weist hierfür erforderliche Höhlungen nicht auf.

Als Brutvögel wurden Amsel, Buchfink, Rotkehlchen und Zaunkönig erfasst. Greifvögel wurden nicht gesichtet. Das Spektrum an Nahrungsgästen ist breiter. Die vorkommenden **Vogelarten** bevorzugen Offenlandbiotope sowie Staudenfluren. Dieses sind Goldammer, Stieglitz und Bluthänfling. Aufgrund der umgebenden Bebauungen und Nutzungen ist mit einem Vorkommen von störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen.

Um Tötungen und Störungen von Vogelarten zu vermeiden, sind erforderliche Rodungen von Gehölzbeständen im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen.

Aufgrund der weitgehend verinselten Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße 110 und Lindenstraße/Kutzower Straße ist das Plangebiet als Habitat für **Biber** und **Fischotter** nicht geeignet. Ein mögliches Habitat stellt der westlich des Plangebietes vorkommende Niederungsbereich dar, der jedoch durch die benannten Verkehrsanlagen zerschnitten ist. Spuren, die auf mögliche Vorkommen der Säugetierarten hinweisen, wurden im Zuge der Bestandserfassungen nicht gefunden.

Das Vorkommen von geschützten **Falterarten** ist aufgrund des Fehlens erforderlicher Futterpflanzen für Falter und Raupen nicht wahrscheinlich.

Das Vorkommen von **Eremiten** kann aufgrund des Fehlens von Mulmhöhlen in den vorhandenen Gehölzen ausgeschlossen werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu treffen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht als **CEF-Maßnahme 1** die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke aus heimischen Gehölzen vor, die den Verlust an Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitaten kompensieren soll.

Als Kompensation für den Verlust von geeigneten Habitaten für Vögel, Fledermäuse und Amphibien ist als **CEF-Maßnahme 2** im westlich gelegenen Feuchtland ein mindestens 300 m² großes Kleingewässer anzulegen. Das Kleingewässer ist mit einer flachen Uferböschung anzulegen. Die freie Wasserfläche sollte mindestens 100 m² groß sein.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

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)

Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Bei Baumaßnahmen während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum März/ April, ist in Abstimmung mit einem Sachverständigen eine mobile Amphibienleitwand westlich sowie nördlich des Plangebietes gemäß den Darstellungen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens zu errichten.

(4)

*Als **CEF-Maßnahme 1** ist im Vorfeld von Rodungen im Plangebiet eine mindestens dreireihige und 100 m lange Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die CEF-Maßnahme 1 ist vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen umzusetzen.*

(5)

*Als **CEF-Maßnahme 2** ist im Feuchtgrünland westlich des Plangebietes ein mindestens 300 m² großes Kleingewässer mit flachen Uferböschungen und einer mindestens 100 m² großen freien Wasserfläche anzulegen. Die CEF-Maßnahme 2 ist vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen umzusetzen.*

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Text (Teil B) wird unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 1 darauf verwiesen:

(1)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

(2)

Der begründete Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

Um im Verfahren die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange zu gewährleisten, werden im Zuge der Erstellung des Entwurfes zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht und zum Bebauungsplan Nr. 2 ein Umweltbericht und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der für die Beurteilung der Artenschutzrechtlichen Belange erforderliche Fachbeitrag mit den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegt bereits vor.

2.4.2 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 06.09.2016 zur Planungsanzeige wurde durch das Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden.

Gemäß Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde befindet sich das Bodendenkmal jedoch nicht im Plangebiet, sondern östlich angrenzend.

Es handelt sich um die archäologische Fundstätte Kutzow, Fundplatz Nr. 12.

Die Lage des Fundplatzes ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden, für die eine Anzeigepflicht besteht.

Entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wurden in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ unter Punkt „2. Denkmalschutz“ aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 VERKEHR

• Überörtlich

Das Gemeindegebiet Zirchow wird durch die Bundesstraße 110 gequert und ist damit direkt an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ein Anschluss an das großräumige Straßennetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindungen bei Jarmen bzw. Burow als nächstgelegenen zum Gemeindegebiet Zirchow verlaufen.

Entsprechend RREP VP, Punkt 6.4.2(5), ist im Verlauf der Bundesstraße 110 als eine verkehrliche Infrastrukturmaßnahme eine Entlastungsstraße Zirchow und Ortsumgehung für die Stadt Usedom ausgewiesen. Im Kartenteil zum RREP VP ist die Trasse der Entlastungsstraße Zirchow ab Feuerwehr in östlicher Verlängerung ausgewiesen und soll hinter der östlichen Grenze der Ortsbebauung Zirchow wieder an die bestehende B 110 angebunden werden.

Die Lindenstraße ist die Hauptzufahrtsstraße zum Regionalflughafen Heringsdorf, zum Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Vitalwelt“ sowie den umgebenden Bebauungsstrukturen.

Zur Entlastung der Lindenstraße und damit zur Verringerung der Immissionsbelastungen für die Anwohner ist im teilgenehmigten Flächennutzungsplan westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 2 eine Entlastungsstraße als K 43 N als Hinweis benannt. Die Planung ist noch in einer sehr frühen Phase.

Die Gemeinde Zirchow ist nicht an das öffentliche Schienennetz angeschlossen.

Gemäß RREP VP, Punkt 6.4.1(10), ist zur Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Verbindung Ducherow- Karnin-Garz-(Swinemünde) die Bahntrasse zu sichern und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Gemeindegebiet Zirchow verläuft die Schienentrasse südlich der Ortslage Zirchow und nördlich des Regionalflughafens Heringsdorf.

Die Usedomer Bäderbahn GmbH bedient im Gemeindegebiet Zirchow mehrere Haltepunkte im Busnahverkehr, so dass ein guter Service und eine fußläufige Erreichbarkeit aller bebauten Ortsbereiche gegeben ist.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Regionalflughafen Heringsdorf, eine wichtige Funktion aus. (Punkt 6.4.5 (2) und (3) RREP VP)

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut.

Der überregionale Wanderweg verläuft südlich der Ortslage Zirchow.

Straßenbegleitend nördlich der Bundesstraße 110 ist der Ausbau des Radwanderwegenetzes geplant.

- **Örtlich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zirchow südlich der *Bundesstraße 110* und nördlich der Kreisstraße K 43 VG, die innerörtlich als Lindenstraße bezeichnet ist.

Bei einem Vororttermin am 05.07.2017 hat das Straßenbauamt Neustrelitz klargestellt, dass einer Zu- bzw. Abfahrt von der Bundesstraße 110 für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 nicht zugestimmt wird. Der Zu- bzw. Abfahrtbereich würde sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Zirchow an der freien Strecke befinden. Zu- bzw. Abfahrten an der freien Strecke können nur für privilegierte Vorhaben, wie für die Landwirtschaft, bewilligt werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 liegt an einer innerörtlichen öffentlichen Straße, über die eine Erschließung zu gewährleisten ist.

Eine temporäre Öffnung der Bundesstraße 110 im Rahmen der Erschließung wäre genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Plangebietes wird daher von Süden über die Lindenstraße geplant.

Hierzu hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau, mit Stellungnahme vom 15.03.2018 die Zustimmung zur Anbindung des Plangebietes über die K 43 in Aussicht gestellt.

Für die Lindenstraße sind Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit und Ausbaubreite in Planung.

Hinweise Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt:

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände, wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,*
- *der Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße VG 43 dem Vorhaben zustimmt und*
- *das Straßenbauamt Neustrelitz in die Planungen einbezogen wird.“*

Die Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße 110 und der Kreisstraße VG K 43 werden im weiteren Verfahren beteiligt.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird eine Planstraße mit Wendeanlage angelegt. Der Alleenbestand wird durch den Zu- und Abfahrtsbereich nicht beeinträchtigt. Die Gesamtausbaubreite der Planstraße wird mit 6,00 m und der Durchmesser der Wendeanlage mit 22,00 m ausgewiesen.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dient und nur von einem eingeschränkten Personenkreis (Anlieger) genutzt werden wird, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich.

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 2 und 3 sowie 10 und 11 werden jeweils über kurze Stichwege an die Planstraße angebunden.

4.0 MEDIEN

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen bereits abgefragt. Der relevante Leitungsbestand im Plangebiet und angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Auszug aus der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 03.11.2016)

Die Ortslage Zirchow ist weitestgehend an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage angebunden. Die Ortslage Kutzow wird derzeit dezentral entsorgt und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Auf Grund der vorhandenen Kapazitäten der leitungsgebundenen öffentlichen Abwasseranlage wurde für das Entsorgungsgebiet IV Usedom Ost ein Abwasserbeseitigungskonzept entwickelt. Dem kann entnommen werden, dass der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche leitungsgebundene Anlage, einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, die wirtschaftlichste Lösung ist. Auf Grund des ausstehenden Beschlusses für die Objektplanung „abwasserseitige Erschließung Kutzow“ in Verbindung mit der Bereitstellung finanzieller Mittel, ist die Realisierung der abwasserseitigen Erschließung des Geltungsbereiches durch den Zweckverband mittel- bis langfristig jedoch nicht vorgesehen.

Es besteht also die Möglichkeit der Ableitung des im Bebauungsgebiet anfallenden Abwassers in die öffentliche leitungsgebundene Anlage. Diese endet jedoch im Mündungsbereich der Lindenstraße/B 110. Soll hier der Anschluss an die leitungsgebundene öffentliche Anlage in Betracht gezogen werden, sind die Anlagen unter Berücksichtigung des Abwasserbeseitigungskonzeptes zu planen.

Öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen sind vor dem Geltungsbereich vorhanden. An diese kann auch angebunden werden.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Vorgaben des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

berücksichtigt. Dem Zweckverband werden rechtzeitig für die Fortschreibung bzw. Bemessung der leitungsgebundenen öffentlichen Abwasseranlage/ Abwasserbehandlungsanlage die Berechnungen der Abwassermengen übergeben.

Für die über das Plangebiet verlaufende stillgelegte Trinkwasserleitung werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen Absprachen zum möglichen Rückbau geführt.

- **Elektroenergieversorgung**

(Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 09.09.2016)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere grundsätzliche Zustimmung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass sich unmittelbar im räumlichen Geltungsbereich, speziell südlich des Planbereiches Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag. Die Bestandsauskunft mit schematischer Lage und Verlauf unserer Anlagen wird Sie zeitnah zu dieser Stellungnahme erreichen.

Eine aussagekräftige technische Lösung zur Erschließung/Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann jedoch erst nach Beantragung des Leistungsbedarfes erfolgen. Daraufhin werden entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse erstellt und ausgereicht.

Sollte sich daraus eine Notwendigkeit ergeben, die Versorgung des Plangebietes zu erweitern und den vorhandenen Anlagenbestand anzupassen, ist über die Lage einer neu zu errichtenden Trafostation zu entscheiden. Der Platzbedarf für eine Kompakt-Trafostation in etwa 2 m x 3 m zuzüglich 1 m allseitiger Umpflasterung.“

Der Anlagenbestand (Niederspannung) nördlich der Lindenstraße befindet sich in Bereichen, die auch aufgrund des Alleenschutzes von Bebauung jeglicher Art freizuhalten sind, so dass nach derzeitigen Planungsstand keine Beeinträchtigungen des Leitungsbestandes zu erwarten sind.

Die Mittelspannungsleitungen südlich der Bundesstraße 110 verlaufen teilweise durch eine Fläche, die für eine Gehölzanpflanzung vorgesehen ist. Hier wird im weiteren Verfahren mit dem Versorger die Abstimmung über eine mögliche Umverlegung in die Bereiche nördlich der Anpflanzfläche geführt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird mit dem Versorger die Notwendigkeit einer neuen Trafostation erörtert und bei Bedarf eine Standorteinordnung abgestimmt.

- **Gasversorgung**

- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (Stellungnahme vom 19.09.2016)

Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber.

„Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

- Gasversorgung Vorpommern GmbH
(Stellungnahme vom 16.09.2016)

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand.

Südlich der Lindenstraße verläuft eine Gasmitteldruckleitung.

„Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

- **Telekommunikationsanlagen**

- Deutsche Telekom Technik GmbH
(Auszug aus der Stellungnahme vom 26.09.2016)

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der Erschließung eine Erweiterung des örtlichen Telekommunikationsnetzes erforderlich.

- **Löschwasserversorgung**

Es wird eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachdeckung als Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, auszugehen ist.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist die Anlage einer Löschwasserentnahmestelle erforderlich.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird hierzu entsprechend Vorgabe der örtlichen Feuerwehr ein Vorhaltestandort festgelegt.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **18.606 m²**

davon

- Nettobaupläche 13.145 m²
 - davon
 - Baugebiet 1 2.558 m²
 - Baugebiet 2 10.587 m²
- öffentliche Verkehrsflächen 1.948 m²
 - davon
 - Planstraße 1.540 m²
 - Lindenstraße 408 m²
- Flächen für Nebenanlagen
(Gemeinschaftsplätze für
bewegliche Abfallbehälter) 25 m²
- öffentliche Grünflächen 2.448 m²
 - davon
 - Straßenbegleitgrün 378 m²
 - Spielplatz 554 m²
 - Extensivwiese 1.516 m²
- Anpflanzfläche Bäume und Sträucher 1.040 m²

6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes in der Begründung fortgeschrieben.

Der Biotopverlust infolge der Umsetzung der Planungen macht eine Kompensation erforderlich, die nur teilweise im Plangeltungsbereich zu realisieren ist. Es handelt sich hierbei um Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sowie auf den Privatgrundstücken, die Anlage einer frei wachsenden Hecke sowie weitere Baumpflanzungen im Bereich des Spielplatzes und in der Extensivwiese.

Die Verantwortlichkeit der Gemeinde zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde getragen und auf die Grundstückserwerbspreise umgelegt.

(2)

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Das verbleibende Kompensationserfordernis ist durch Ersatzmaßnahmen bzw. durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich sowohl in der Landschaftszone Ostseeküstenland als auch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet, auszugleichen.

7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

Küsten- und Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage informiert, dass durch das Vorhaben Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt sind.

Aufgrund der Höhenlage zwischen 4,5 m und 10 m NHN und der Entfernung zum Küstengewässer „Stettiner Haff“ von ca. 1,6 km ist eine Gefährdung bei Sturmfluten nicht ersichtlich.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Hinweise aus der Gesamtstellungnahme vom 06.09.2016 zur Planungsanzeige)

- **Gesundheitsamt**

„Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat in einer vorgezogenen Beteiligung informiert, dass die Trinkwasserversorgung des Plangebietes durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert werden kann.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Die aktuelle Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Die bei der Erschließung des Planungsgebietes und bei der Errichtung der Gebäude anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.“

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) für die Planstraße ein ausreichend dimensionierter Straßenquerschnitt und für die geplante Wendeanlage ein Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Die beiden geplanten Stichwege haben jeweils eine Länge unter 50 m (§ 5 LBauO MV). Die Gemeinschaftsstellplätze für bewegliche Abfallbehälter werden an der Planstraße eingeordnet, so dass ein Befahren der Stichwege mit Entsorgungsfahrzeugen nicht notwendig wird.

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes werden in den Planteilen umfassend gewürdigt. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den planungs- und naturschutzrechtlichen Festsetzungen wider.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV. Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. 1 S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

Die Hinweise sind durch die Bauherren bzw. die beauftragten Bauunternehmen zu beachten.

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (A)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. (A)

Oberflächengewässer 2. Ordnung sind am Vorhabenstandort auf den Flurstücken 123 und 125/1 nicht bekannt. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWs) vom 05. Oktober 1993 (GVObI. M-V 1993, S. 887) zuletzt geändert am 17. Juli 2011 ist einzuhalten. (A)

Nach § 62 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden. (A)

Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe ist nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.

Anzeigespflichtig ist die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 mit einem Volumen über 100 Liter sowie wasser-gefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 mit einem Volumen über 750 Liter. (A)

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ ist zu informieren. (A)“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ und der Wasser- und bodenverband „Insel Usedom- Peenestrom“ werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Die Planunterlagen werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung um Aussagen zur Ableitung des Regenwassers ergänzt.

- **Ordnungsamt, Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz**

Es sind zurzeit keine Risiken oder Gefahren bekannt.

Zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, beteiligt.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Zirchow entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Zirchow im Dezember 2021

Der Bürgermeister