

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Zirchow

Beschlussvorlage
GVZi-0209/22

öffentlich

Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Isabell Gottschling	<i>Datum</i> 21.06.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zirchow (Entscheidung)	29.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im „Fischerdorf“ Zirchow, südlich des Flugplatzes Heringsdorf, unmittelbar südlich angrenzend an das neu errichtete Wasserwerk und die Straße Zum Flughafen, nordwestlich vom Behindertenzentrum.

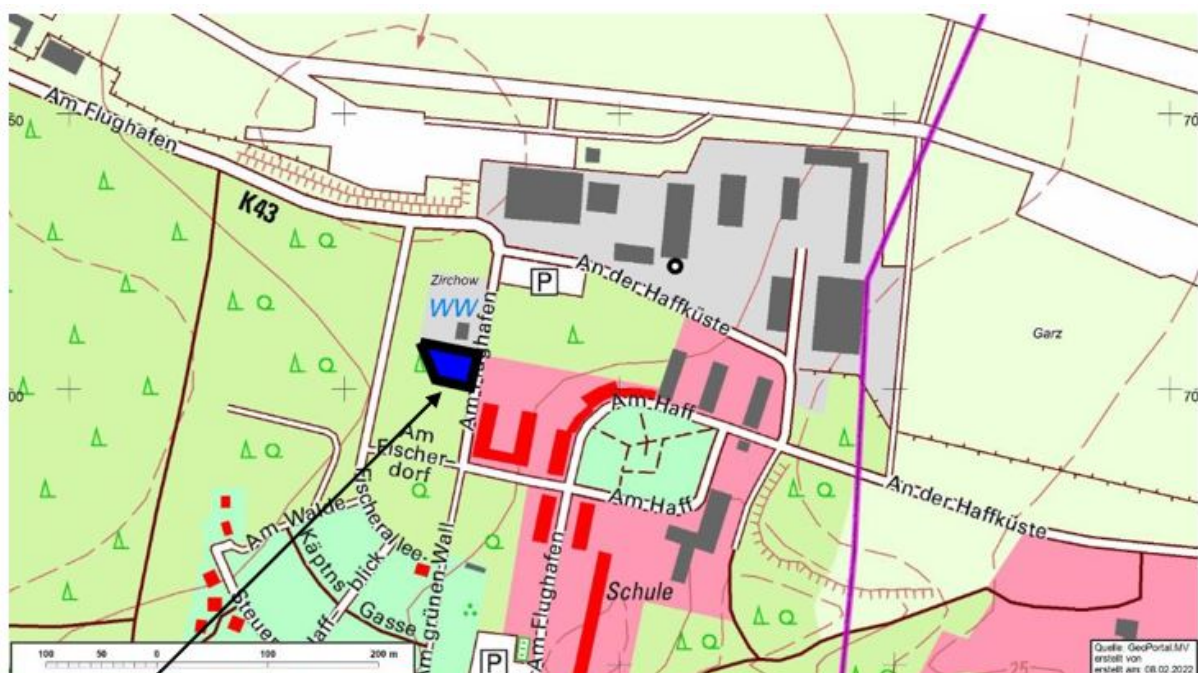
Der Plangeltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Kutzow

Flur 3

Flurstücke 1/1070

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1.017 m².



Geltungsbereich der 8. Änderung B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Zirchow

1.

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Vorentwurf der Begründung einschließlich Scopingunterlage wird in der vorliegenden Fassung von 03-2022 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow von 03-2022 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Scopingunterlage

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Der Änderungsbereich, der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu zu ordnen ist, befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow. Derzeit ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ ausgewiesen. Das Grundstück gehörte ursprünglich zu einem Wasserwerk. Nach dessen Neubau andernorts ist auf dem Flurstück 1/117 eine Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, welche der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die teilweise Änderung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO zur Errichtung eines Ferienhauses als Einzel- oder Doppelhaus.

Die bestehende Löschwasserzisterne bleibt erhalten und wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserzisterne (LZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen.

Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Fläche für Versorgungsanlagen teilweise neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung.

Die Planungsziele für das Plangebiet des der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich damit nicht mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow geändert um eine Harmonisierung der Planungsinhalte zu erreichen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

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 auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Belange muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Dieser beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Mit der Scopingunterlage wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgestimmt.

3.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	Begründung BP Nr.1 Gesamt (öffentlich)
2	B-PLan_Zirchow-2022-03-14 (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Zirchow	9						

**- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER 8. ÄNDERUNG DES BE-
BAUUNGSPLANES NR. 1 „VITALWELT INSELTRÄUME“ DER
GEMEINDE ZIRCHOW**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Juliane Motz
(B. Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: 14.03.2022

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Vorentwurf – Begründung zur Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1
 - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baukonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 – Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Vorschläge zur Angrenzung der Untersuchungsräume
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

TEIL 1 – Vorentwurf – Begründung zur Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in ihrer Sitzung am 24.02.2021 den Beschluss gefasst, die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow aufzustellen.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die VIS A. VIS Projektgesellschaft mbH, Geschäftsführer Sven Tarun, Berliner Straße 22, in 15345 Altlandsberg zu tragen.

Die Übernahme aller für die Planung und deren Umsetzung erforderlichen Kosten sowie auch die Erschließungskosten werden vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zirchow und dem Vorhabenträger geregelt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Gesamtanlage mit mehr als 130 Grundstücken und ordnet sich räumlich in ein bereits entwickeltes urbanes Gebiet ein. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Baukörper, der hier errichtet werden soll.

Derzeit ist der Geltungsbereich als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ ausgewiesen. Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf dem Flurstück 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die für die Wasserversorgung nicht mehr benötigte, aber im Bebauungsplan immer noch als Versorgungsanlage „Wasser“ festgesetzte Fläche soll künftig umgenutzt werden.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Änderung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ teilweise in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO.

Auf der Fläche soll Baurecht für ein einzelnes Ferienhaus geschaffen werden. Es handelt sich dabei um eine Bebauung als Einzel- oder auch als Doppelhaus. Das geplante Haus dient ausschließlich der Fremdenbeherbergung.

Die Fläche für die Zisterne bleibt als solche in der Nutzung bestehen, sofern keine alternative Löschwasserversorgung an anderer Stelle geschaffen wird.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung von Baurecht für das geplante Ferienhaus
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Fischerdorfs

und zwar unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erforderlich.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen der sanfte Tourismus unterstützt.

Mit dem geplanten Konzept sollen eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet erfolgen.

2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird vorgenommen.

Betroffen von der Änderung ist lediglich das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow in der Gemeinde Zirchow.

Der Bereich, auf dem sich die Zisterne für die Löschwasserversorgung befindet, soll zukünftig als eine solche Fläche für die Löschwasserversorgung festgesetzt werden.

Der verbleibende Teil des Flurstücks ist bereits erschlossen und grenzt unmittelbar an das bereits bestehende Ferienhausgebiet „Fischerdorf“ an. Es soll so dem SO 1 „Ferienhausgebiet“ zugeordnet und damit die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Einzel- oder Doppelhauses für Ferienwohnen geschaffen werden.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens in das städtebauliche Bild des angrenzenden Fischerdorfes, werden die derzeit bestehenden Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 1.1 für das Plangebiet übernommen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erforderlich.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 17.07.2006 wirksam ist.

Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Fläche für Versorgungsanlagen teilweise neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung.

Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich damit nicht gänzlich mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

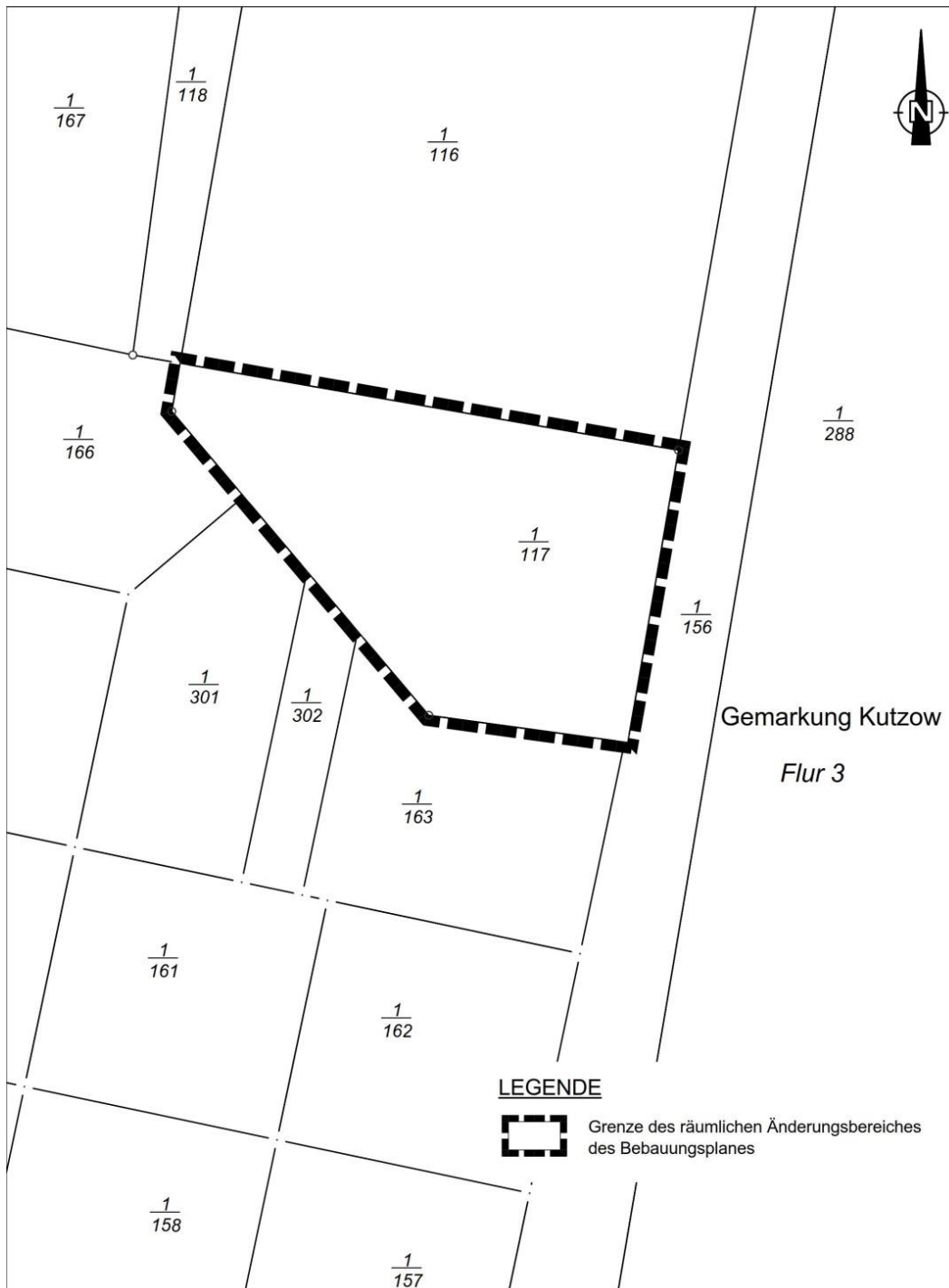
Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Zirchow, die denselben Namen trägt, wie die Gemeinde. Der Ortsteil Zirchow befindet sich im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern auf der Insel Usedom, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch ein Wasserwerk, im Osten durch die Straße „Am Flughafen“, im Süden und im Westen durch eine Ferienhausanlage begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von ca. 1.070 m².

Flurstückübersicht im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Zirchow ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern und gehört dem Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom an.

Die Gemeinde Zirchow befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Usedom. Sie liegt im Achterland, direkt am Nordufer des Stettiner Haffs.

Am östlichen Rand der Gemeinde verläuft die Grenze zu Polen.

In zehn Kilometer Entfernung befindet sich das Seebad Heringsdorf.

4.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf dem Flurstück 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die weitere festgesetzte Fläche als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ wird derzeit nicht genutzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße „Am Flughafen“ vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert. Durch diese Straße ist der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

■ Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas sowie Telekommunikation des Plangebietes werden über die Straße „Am Flughafen“ vorgenommen.

■ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVObI. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVObI. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich eine Trinkwasserzisterne, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft sowie zur Landschaftseinheit Insel Usedom.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird derzeit als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ genutzt.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit einem Ferienhaus, das der Fremdenbeherbergung dient, werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung mit an die vorhandene Bebauung des Ortsteils Zirchow anpasst. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Naturpark „Insel Usedom“.

Durch das Vorhaben werden sich keine Konfliktpunkte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit der geplanten Errichtung eines Ferienhauses, das der Fremdenbeherbergung dient, wird der sanfte Tourismus im Ort Zirchow weiterentwickelt und gefestigt.

Das Ferienhaus dient ausschließlich zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen. Damit ist die Nutzung durch einen überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis zulässig. Dauerwohnen ist in dem Ferienhaus nicht gestattet.

Der Bereich, auf dem sich die Zisterne für die Löschwasserversorgung befindet, soll zukünftig als eine solche Fläche für die Löschwasserversorgung festgesetzt werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine Verdichtung in dem Ortsteil Zirchow vorgenommen. Gleichzeitig erfolgen eine Festigung und Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur.

5.2 Bebauungskonzept

• Bebauung

Die Grundlage für das Bebauungskonzept bildet die rechtskräftige Satzung der Gemeinde Zirchow über den Bebauungsplan Nr. 1.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten Ferienhausbebauung entlang der Straße Am Flughafen umgesetzt.

Entsprechend der Gebietsausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO dient der zur Bebauung vorgesehene Bereich der Fremdenbeherbergung.

Im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung wird ein Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

In dem Baufeld ist die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zulässig. Für das Baufeld im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In dem ausgewiesenen Baufeld ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² gestattet.

In dem Baufeld des Plangeltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Das Einzel- oder Doppelhaus kann maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Dem Baufeld 1 ist eine Nutzungsschablone zugeordnet, die die Zulässigkeiten in diesem Baufeld regelt. So ist u.a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden.

• Örtliche Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Zirchow werden örtliche Bauvorschriften getroffen, um ein harmonisches Einfügen des vorgesehenen Ferienhauses durch die gezielten Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Einfriedung zu gewährleisten.

Es ist ausschließlich ein geneigtes Dach zwischen 10° bis 55° Dachneigung sowie ein Flachdach zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Ein Satteldach mit Krüppelwalm sowie ein Shed-Dach sind als Dachform nicht zulässig.

Reetdächer sind ebenfalls nicht gestattet, dies wurde durch die Untere Wasserbehörde vorgegeben.

Ein Flachdach mit über 50 m² Fläche ist zu begrünen.

Dachgauben dürfen nicht breiter als 7,00 m sein.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Kombinationen von Putz-Ziegel-/ Klinkermauerwerk, Putzfassaden, Putzfassaden mit Stuck-Gliederung teilweise bossiert und Holzverkleidungen in gedeckter Farbgebung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Putz, Kombinationen von Putz-Ziegel-/ Klinkermauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und Sichtbeton.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, maschinelle Narbungen sowie sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtung bzw. Farbgebung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

Die Einfriedungen zum Wasserwerk können bis zu einer Höhe von 3,50 m errichtet werden.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Feldsteinen und Metall sowie mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Standplätze für Müllgefäße sind bereits vorhanden. Der Plangeltungsbereich gehört zur Bruchteilsgemeinschaft Fischerdorf Nord und nutzt deren Standplatz für Müll.

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow festigen den Ort Zirchow als Tourismusstandort und unterstützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortslage.

Für die Umsetzung der oben aufgeführten Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erforderlich.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Flughafen“. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Es dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer – auch zu einem späteren Zeitpunkt – durch geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Ein Teil der Versorgungsleitungen ist im Zuge der Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Gebäudeerweiterungen neu zu verlegen.

■ Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

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

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegenden Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Die Trinkwasserbeprobung wird vom Gesundheitsamt vorgenommen (öffentliche Einrichtung).

■ Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 48 m³ über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich eine Trinkwasserzisterne, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient und auch für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 genutzt werden kann.

■ Elektroversorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben gebeten.

■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben gebeten.

■ Müllentsorgung

Standplätze für Müllgefäße sind bereits vorhanden. Der Plangeltungsbereich gehört zur Bruchteilsgemeinschaft Fischerdorf Nord und nutzt deren Standplatz für Müll.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Durch die geplante Neubebauung mit einem Ferienhaus findet gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beein-

trächtigungen innerhalb bestimmter Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben, werden in der Scopingunterlage dargestellt und bewertet, siehe Teil 2 der Begründung.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird eine artenschutzrechtliche Abhandlung (Kurzform Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erarbeitet.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	1.070	100,00
Fläche im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	949	88,69
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern BF 1	112	10,47
verbleibende Fläche im Sondergebiet	837	78,22
Flächen für die Versorgungsanlagen	121	11,31
Löschwasserzisterne	121	11,31

TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

(GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in ihrer Sitzung am 24.02.2021 den Beschluss gefasst, die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaft erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung,
- Schaffung von Baurecht für das geplante Ferienhaus
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Fischerdorfs.

1.3 Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow

Das Plangebiet ist derzeit als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ ausgewiesen. Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Änderung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ teilweise in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO.

Auf der Fläche soll Baurecht für ein Ferienhaus geschaffen werden. Es handelt sich dabei um eine Bebauung als Einzel- oder auch als Doppelhaus. Das geplante Einzel- oder Doppelhaus dient ausschließlich der Fremdenbeherbergung.

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird vorgenommen.

Betroffen von der Änderung ist lediglich das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow in der Gemeinde Zirchow.

Die festgesetzte Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ wird teilweise geändert in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf dem Flurstück 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die für die Wasserversorgung nicht mehr benötigte, aber im Bebauungsplan immer noch als Versorgungsanlage „Wasser“ festgesetzte Fläche soll künftig umgenutzt werden.

Die Fläche für die Zisterne bleibt als solche in der Nutzung bestehen, sofern keine alternative Löschwasserversorgung an anderer Stelle geschaffen wird.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erforderlich.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Wasserwerk, im Osten durch die Straße „Am Flughafen“, im Süden und im Westen durch eine Ferienhausanlage begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von ca. 1.070 m².

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Garz bei Werten unter 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a.

2.1.2 Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden durch eiszeitliche Prozesse der Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bildungen geprägt.

Das Plangebiet liegt südlich der Velgaster Eisrandlage und wird durch Sanderflächen charakterisiert. Vorherrschende Bodensubstrate sind sickerwasserbestimmte Sande.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen für Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt > 10 m. Die oberflächlich anstehenden Sande sind ohne bzw. mit saisonbedingter Grundwasserführung. Unter der 12 bis 25 m mächtigen Sandschicht lagert Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 11 m.

Das Plangebiet liegt künftig in der Trinkwasserschutzzone II.

Das Verfahren der Festsetzung steht kurz vor dem Abschluss. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. Die Einrichtung von Baustellen sowie das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (sowohl über dem Grundwasser als auch im Grundwasser) weisen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. In einer Trinkwasserschutzzone III kann dieses Gefährdungspotenzial als geringer eingestuft werden.

In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald kann für das geplante Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV in Aussicht gestellt werden.

Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern für das Plangebiet Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald in der Ausprägung als Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten genannt.

• Pflanzen

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhanden:

14.10.5 Sonstige Ver-und Entsorgungsanlage (OSS)

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf dem Flurstück 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

• Tiere

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens Vitalwelt Inselträume eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die Vegetation erfasst sowie die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht.

Im Rahmen der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abhandlung (Kurzform Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) werden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben überprüft.

• Biologische Vielfalt

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es ist folgender Biotoptyp im Plangebiet vorhanden:

- 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstenland und wird der Landschaftseinheit Insel Usedom innerhalb der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland zugeordnet.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Ackergürtel von Mellenthin über Dargen/Kamminke. Das Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird als mittel bewertet.

Das Plangebiet ist durch Baum- und Waldbestände geprägt und wird durch die angrenzende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen maßgeblich beeinflusst.

Die landschaftsbildbestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

Durch die geplante Neubebauung mit einem Ferienhaus werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzende Bebauung mit Ferienhäusern vorgeprägt.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Ferienhausbebauung nicht vor.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“
- SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“
- Landschaftsschutzgebiet L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
- Lage im Naturpark NP 5 „Insel Usedom“

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Erheblich nachteilige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter sind aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Baumaßnahme (ein Ferienhaus) und der unmittelbar angrenzenden Ferienhausanlage mit mehr als 130 Grundstücken sowie dem Wasserwerk nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch die Bautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld anthropogen überformt.

Allgemeine Vorgehensweise

Baubedingte Projektwirkungen
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung des Gebäudes und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche

Präsenz
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt-auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, das geplante Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;

- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung des neuen Baufeldes geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Im Rahmen der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abhandlung (Kurzform Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) werden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben überprüft.

2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

2.7.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

- VORENTWURF -

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“
der Gemeinde Zirchow

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zirchow vom, die folgende Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“ der Gemeinde Zirchow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

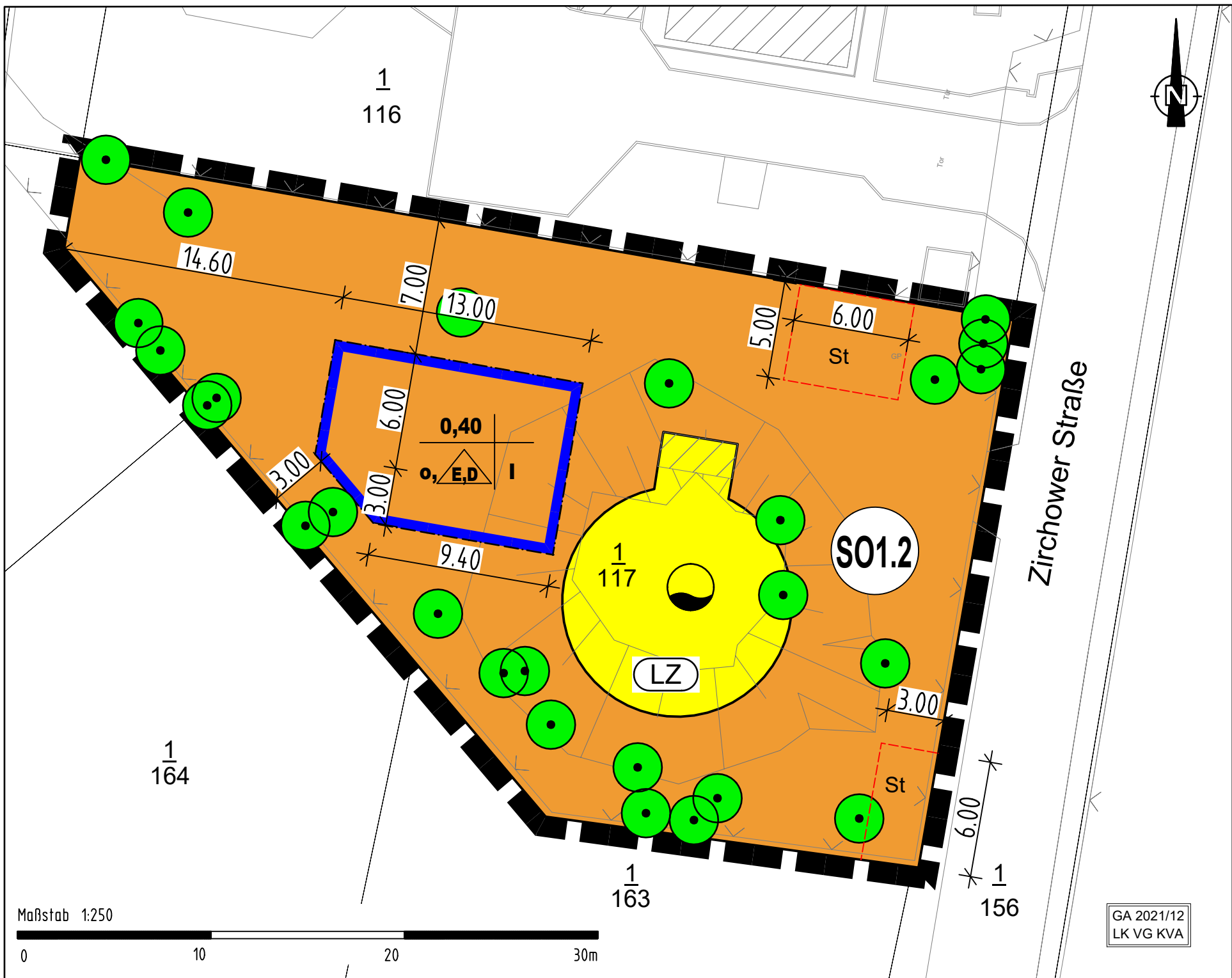
Übersichtsplan

M 1:5000

Lage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1



Planzeichnung (Teil A) - Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

S01.2 Ferienhausgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Baugrenze
o offene Bauweise

4. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

o Zweckbestimmung:
o L Löschwasserzisterne

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Erhalt der Bäume

6. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(BfT) Baufeldnummer

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7. Hinweise

z.B. **1** / 117 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen

8. Erläuterung Nutzungsschablone

GRZ
Bauweise I

GRZ = Grundflächenzahl
I = max. Zahl der Vollgeschosse
o = offene Bauweise
o = Einzel- und Doppelhäuser

9. Kennzeichnung

o vorhandene Bebauung
o vorhandene Zäune

Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

Hinweise:

Die Änderungen gegenüber der geltenden Satzung werden durch das Einrahmen der textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) kenntlich gemacht.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO 1.2 -Ferienhausgebiet- ist nur ein Ferienhaus zum touristisch genutzten Freizeitwohnen zulässig.

Das Ferienhaus ist dazu bestimmt, überwiegend und ständig einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Das Ferienhaus ist als Einzel- und/oder Doppelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 95 m² zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40 – darf nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet. Eine Unterschreitung ist zulässig.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens wie folgt überschritten werden:
Im Baugebiet SO 1.2 bis zu einer GRZ von 0,40

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Das Hauptgebäude ist in einer offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Die Errichtung des Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

3.3 Die Errichtung einer Terrasse ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² außerhalb des Baufeldes zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie in dem Sondergebiet SO 1.2 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

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

5.1 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.2 Bei der Beseitigung von Fledermausquartieren sind vor Abruch Ersatzquartiere zu schaffen. Die Bau- und Abbrisszeiten an Fledermausquartieren sind auf die Nutzungszeiträume durch die Tiere abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Ganzjährig bewohnte Quartiere sind vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch eine sachkundige Baubegleitung auf anwesende Tiere zu überprüfen und durch diese artgerecht zu öffnen und zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.3 Für Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 5 für Sommerquartiere und im Verhältnis 1 : 1 für Winterquartiere zu schaffen. Die Zusammenführung mehrerer Ersatzquartiere an einem Objekt ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.4 Vor der Besiedlung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.5 Die Ansiedlung von Mehlschwalben an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu dulden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.6 Im Geltungsbereich ist für die Außenbereichsbeleuchtung nur die Verwendung Insektenscho-nender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen das Kleine Half anzublenzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich geeignete Dächer zwischen 10° und 55° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Satteldächer mit Krüppelwalm, Shed-Dächer und Rohrdächer aus Schilfrohr sind als Dachform nicht zulässig.

Flachdächer über 50 m² sind zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung

Dachgauben dürfen nicht breiter als 7,0 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Ungeachtet dessen ist für das Baugebiet SO 1.2 eine Gesamtbreite von 7,0 m zulässig

1.3 Dachdeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformige Dachplatten und Betondecksteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdachern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.

2 Fassade

2.1 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putzfassaden, Putzfassaden mit Stuck-Gliederung teilweise bossiert und Holzverkleidungen in gedeckter Farbgebung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Putz, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und Sichtbeton.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, maschinelle Narbungen sowie sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

4 Einfriedigungen

4.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdichte Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

4.2 Die Einfriedigungen zum Wasserwerk können bis zu einer Höhe von 3,50 m errichtet werden.

5 Stellplätze und gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreifläche

5.1 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen

Für die Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine (Rasenfugenpflaster) zulässig. Für die Befestigung der Zufahrten, Wege und Hofflächen sind auch Asphalt oder Betondecke zulässig.

6 Ordnungswidrigkeiten

6.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 5 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

6.2 Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“ der Gemeinde Zirchow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zirchow vom 24.02.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd vom erfolgt.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221), mit Schreiben vom beteiligt worden.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis während folgender Zeiten durchgeführt worden:

Montag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Begründung sind auch im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

8. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

9. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, Kataster- und Vermessungsamt Siegel

11. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

12. Die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse eingestellt. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Zirchow, Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlage n

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2016 (GVBl. M-V S. 221, 228);

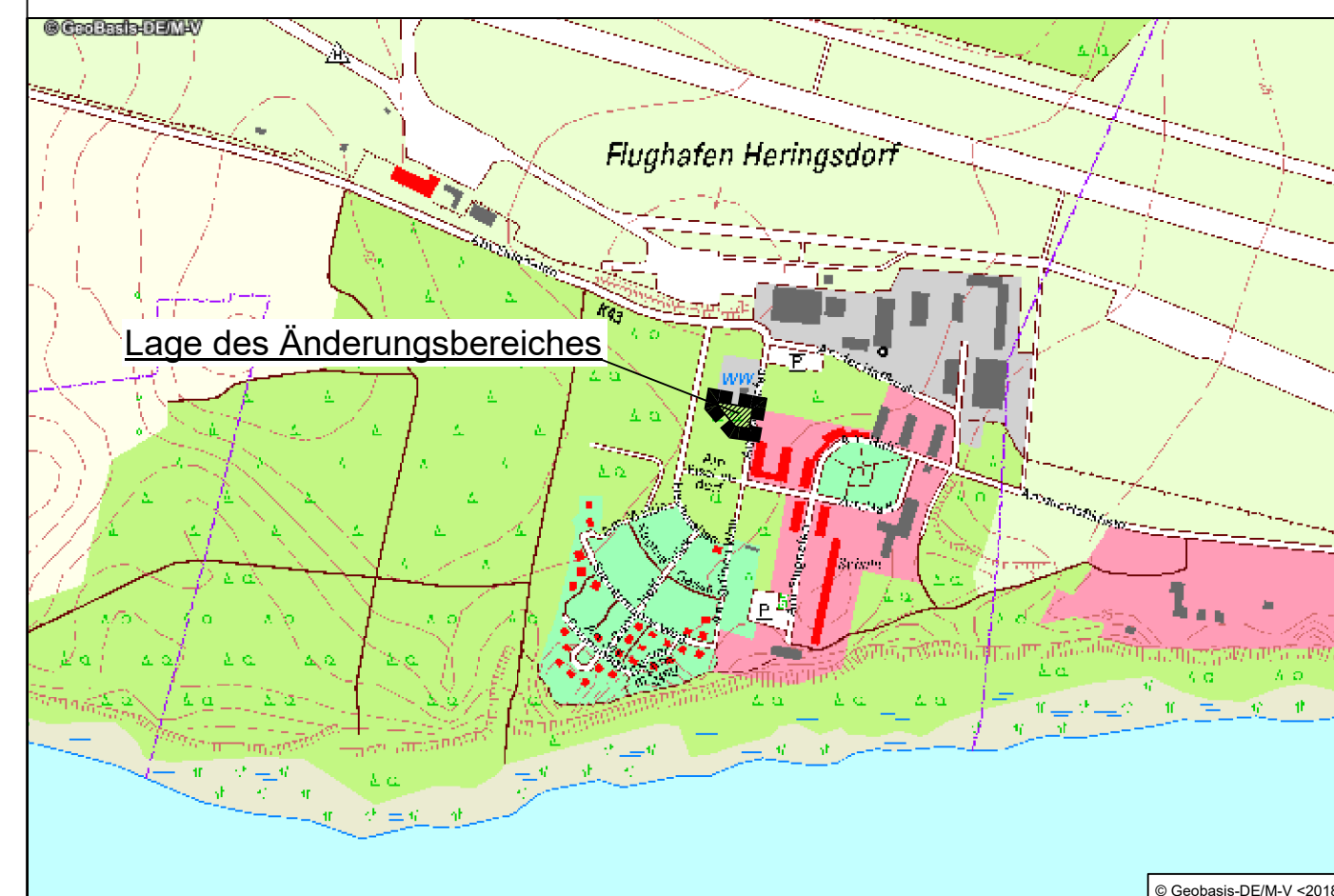
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794).

Gemeinde Zirchow

- VORENTWURF -

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Vitalwelt Inselräume“ der Gemeinde Zirchow

Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand September 2021)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Siebel-Str. 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ing-np.de

Per 08.09.21 20:08:08
Per 13.07.21 20:08:08