

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Zirchow

**Beschlussvorlage**  
GVZi-0227/23

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow (in der Fassung 03-2023)

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 02.03.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zirchow (Entscheidung)	22.03.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich 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 1/117

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1.017 m<sup>2</sup>.



## **1.**

Die 8. Änderung Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung und dem Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 03-2023 gebilligt.

## **2.**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow von 03-2023 bestehend aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Für einen Bereich im Zirchower Gemeindegebiet hat sich aufgrund der vorgesehenen touristischen Entwicklung, eine Änderung in der Art der Nutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Bebauungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfs:

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

Der Änderungsbereich, der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu bearbeiten ist, liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow.

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

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

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

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow wird zum Großteil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Folgende nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 26.10.2022 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
  - SG Naturschutz mit Hinweisen zum Umweltbericht, die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot, Belange der Waldumwandlung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften
  - SB Katastrophenschutz mit Hinweisen zur Munitions- und Kampfmittelbelastung sowie zur Kreisgefährdungsanalyse (Sturmflut/-hochwasser)
- Landkreis Vorpommern- Greifswald, SG Wasserwirtschaft vom 21.12.2022 mit Hinweisen zur Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zirchow/Garz
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 22.09.2022 mit Hinweis auf mögliche Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern und Empfehlung, eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen

Die Begründung einschließlich Umweltbericht und den Anlagen beinhaltet damit folgende Arten umweltbezogener Informationen:

#### • **Umweltbericht**

##### 1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

##### 2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Die bebaubare Fläche innerhalb der maßgeblichen Grundstücksfläche ist mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, demnach können maximal 403 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt werden.

##### 3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 können ca. 400 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche neu versiegelt werden.

##### 4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Für das geplante Vorhaben wurde am 01.02.2022 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen erteilt.

##### 5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow werden bereits anthropogen beeinflusste Biotoptypen beansprucht. Es handelt sich um den Biotoptyp Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS).

Informationen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und Vögeln

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

#### VM1 Amphibien-und Reptilienschutz

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, werden während der Bauphase mobile Schutzzäune um Baugruben errichtet. Die Lage der Zäune ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, die Funktionalität ist regelmäßig zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

#### VM2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon-oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas/beschichtetem Glas vermieden.

#### VM3 Minimierung der Lichtemissionen (Fledermäuse)

Minimierung der Lichtemissionen der Wege-/Straßen- und Gebäudebeleuchtung auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen.

Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt

- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaus-trittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blend-schutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

#### CEF-Maßnahmen

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Informationen, dass bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

#### 6. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

#### 7. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen durch Lärmimmissionen für die umliegenden Wohn- und schutzwürdigen Nutzungen kommt. Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

#### 8. Wesentliche Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter

Informationen über die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

#### • **Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten**

- Biotoptypenkartierung mit Stand vom Dezember 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von März 2022 mit Angaben zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und europäischen Vogelarten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung und in den Fachbeitrag genommen werden.

#### **3.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat zu erfolgen.

#### **4.**

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Sachverhalt**

#### **Finanzielle Auswirkungen**

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
--------------	---------------------------------------	------------------------------	-----------------------------

00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
---------	---------	---------	---------

#### FINANZIERUNG DURCH

#### VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

#### Anlage/n

1	8. Aen BP 1 Zirchow Entwurf_gesamt_2023-03-06 (öffentlich)
---	--

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