

Beschlussauszug

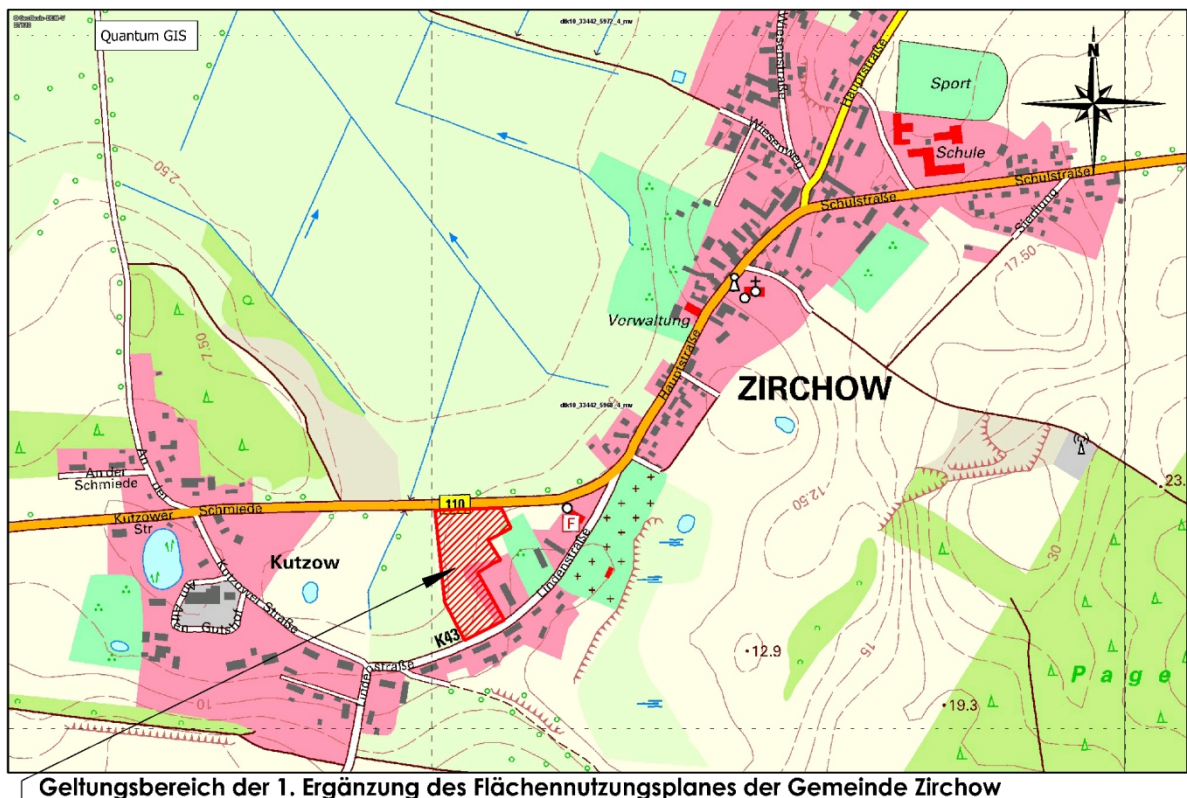
aus der
12. Sitzung der Gemeindevertretung Zirchow
vom 23.02.2022

Top 7 **Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow i.V.m. Bebauungsplan Nr. 2 für das "Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow" in der Fassung von 12-2021**

In diesem Zusammenhang muss der derzeit laufende Pachtvertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb zu 2023 gekündigt werden. Weiteren Zeitverzug könne sich die Gemeinde nicht leisten.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Zirchow. Er 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, Flur 5, Gemarkung Kutzow, einbezogen.

Die Flurstücke 123 und 125/1 sind Eigentum der Gemeinde Zirchow.

Die Gesamtfläche des Planergänzungsgebietes beträgt rd. 18.198 m².

1.

Der Vorentwurf der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow mit Planzeichnung und Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 12-2021 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow von 12-2021 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
- Schalltechnischer Untersuchung und
- den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

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** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow erläutert. Im Rahmen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für rd. 22 Wohneinheiten planerisch vorbereitet werden.

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

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der von der Genehmigung ausgeschlossenen geplanten Wohnbauflächen. Die Versagung der von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgeschlossenen Wohnbauflächen erfolgte aufgrund der verabsäumten Durchführung des Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die Planungsziele für v.g. Bauleitpläne befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

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

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

Geplante Nutzungsarten gemäß der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der Schalltechnischen Untersuchung
- nachrichtliche Übernahmen
 - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
 - Bauschutzbereich Flughafen Heringsdorf

- Die Planergänzung 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.
- Es wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, welche sich im Emissionsansatz mit dem auf das Planergänzungsgebiet einwirkenden Verkehrslärm auseinandersetzt. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 nachts und tags überschritten werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes werden daher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 110 ist an der nördlichen Seite des Planergänzungsgebietes parallel zur Lärmquelle ein durchgehend geschlossener Gebäuderiegel zu errichten.
 - Es sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorzusehen. (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Grundrissgestaltung der Wohn- und Schlafräume)
 - Die Errichtung baulicher Anlagen im südlichen Teil des Planergänzungsgebietes ist so lange unzulässig, bis die vorgeschriebene Riegelbebauung vollständig hergestellt ist.
- Im Ergebnis des **Fachbeitrags mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** 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.

3.

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

Beschluss-Nr.: GVZi-0193/22

Ja-Stimmen: 8