

# Beschlussauszug

aus der  
12. Sitzung der Gemeindevertretung Zirchow  
vom 23.02.2022

---

## Top 8 **Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow" in der Fassung von 12-2021**

### Geltungsbereich

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 18.606 m<sup>2</sup>.



- 1.** Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 12-2021 gebilligt.
- 2.**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ von 12-2021, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung
- 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 (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.  
Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Belange erfordert die Gliederung des Plangebietes in die Baugebiete 1 und 2.  
Im Baugebiet 1 wird eine Riegelbebauung parallel zur Bundesstraße 110 festgelegt. Im Baugebiet 2 wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zugelassen. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke i.V.m. der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit rd. 22 Wohneinheiten prognostiziert.

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

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

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

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

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

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

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.  
Im Rahmen des Vorentwurfes wird zunächst die **Checkliste zur Umweltprüfung** mit Vorschlag des Untersuchungsrahmens den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

- Es wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, welche sich im Emissionsansatz mit dem auf das Plangebiet 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 folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 110 ist an der nördlichen Seite des Plangebietes im Baugebiet 1 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)
  - Im Baugebiet 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen so lange unzulässig, bis die im Baugebiet 1 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.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Zirchow wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** (Stellungnahme vom 15.06.2016 zur Planungsanzeige)  
Geplante Wohneinheiten und Standort sind vor dem Hintergrund der innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzustellen und zu begründen. Der Eigenbedarf für die geplanten Wohneinheiten ist nachzuweisen.  
Die Belange der Tourismusräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.
  
- **Landkreis Vorpommern - Greifswald** (Stellungnahme vom 06.09.20216 zur Planungsanzeige)  
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ist im Parallelverfahren zu ergänzen. Der gemeindliche Eigenbedarf ist anhand der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele darzustellen und zu begründen. Die Vereinbarkeit mit den naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.

### 3.

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

**Beschluss-Nr.: GVZi-0194/22**

**Ja-Stimmen: 8**