

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVZi 0055/16 vom 16.06.2016
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ der Gemeinde Zirchow**

1.

Die Gemeindevertretung Zirchow hat in der öffentlichen Sitzung am 16.06.2016 für folgende Grundstücke die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow“ beschlossen:

Gemarkung	Kutzow
Flur	5
Flurstücke	123 und 125/1
Fläche	rd. 1,78 ha

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 Lindenstraße und im Westen durch einen feuchten Niederungsbereich begrenzt.

2.

Folgende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ist das Bebauungsplangebiet Nr. 2 vollständig als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen.
Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.
- Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
Es sollen ausschließlich Dauerwohnungen zugelassen werden.
Geplant sind rd. 15 Parzellen für Wohngebäude als Einzelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.
Die Kapazität wird mit maximal 15 Wohneinheiten bestimmt.
Zur Deckelung der Kapazitäten werden Mindestparzellengrößen festgesetzt und je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zugelassen.

3.

Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden öffentliche und private Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

Hierzu gehören vorrangig:

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.


- In der Planung ist der gesetzliche Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V zu beachten. Gesetzlich geschützter Alleenbestand befindet sich entlang der Kreisstraße 43 und der Bundesstraße 110. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderungen führen, sind verboten. Die Belange des Alleenschutzes, insbesondere hinsichtlich der Erschließung des Bebauungsplangebietes, sind in die Planungen einzustellen.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er 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).
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ausgliederungsverfahren durchzuführen.
- Für die Belange des Immissionsschutzes wird eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen. Geprüft werden vornehmlich der Einfluss des Verkehrs der Bundesstraße 110 und der Lindenstraße auf das Bauvorhaben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung. Im Ergebnis werden aktive bzw. passive Maßnahmen festgesetzt, die eine Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gewährleisten.
- Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes wird in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Lindenstraße (Kreisstraße 43) festgelegt.
- Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen. Im Rahmen der Planaufstellung wird ein Erschließungskonzept erstellt.

4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

5.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


 Petra Zeplin
 Bauamtsleiterin

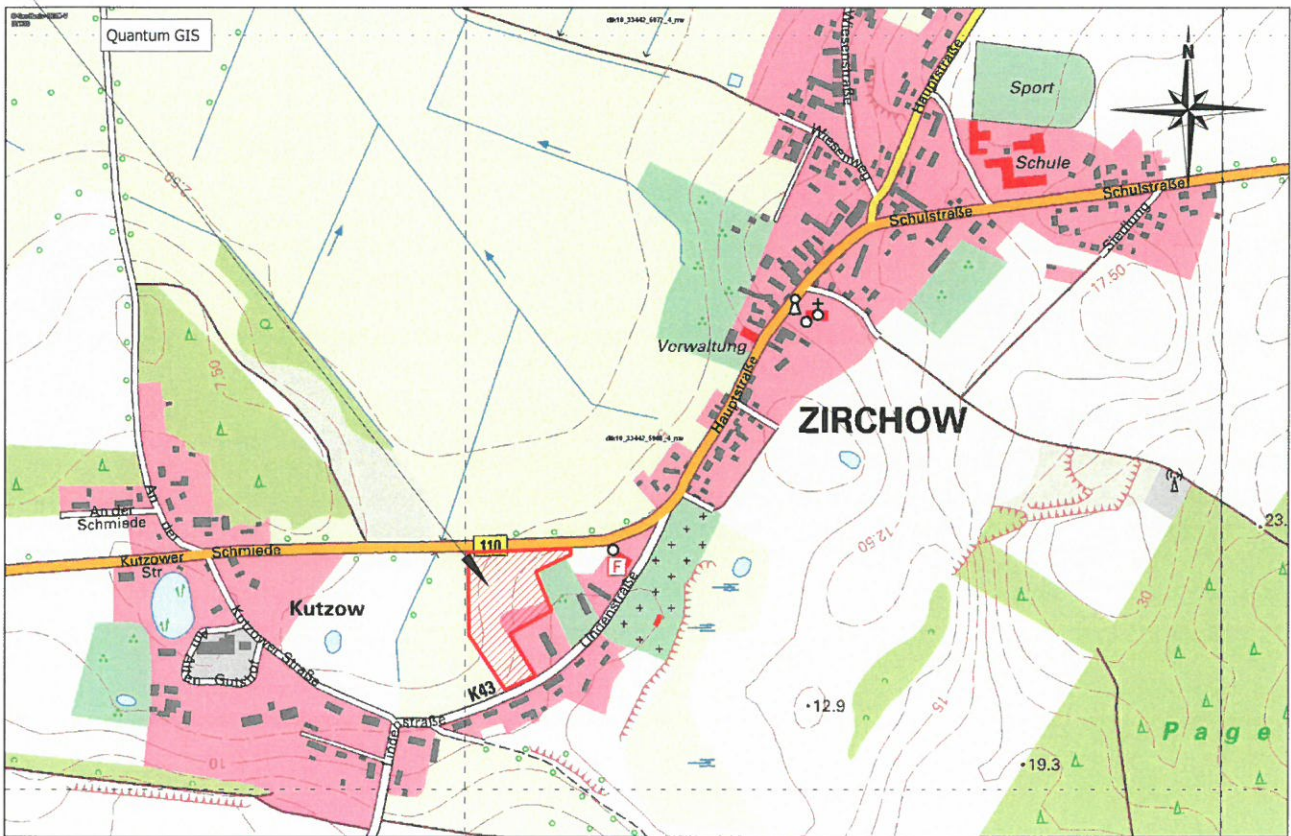


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 17.06.2016



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Zirchow für das "Wohngebiet an der Lindenstraße in Zirchow"



Übersichtsplan M 1 : 10.000