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

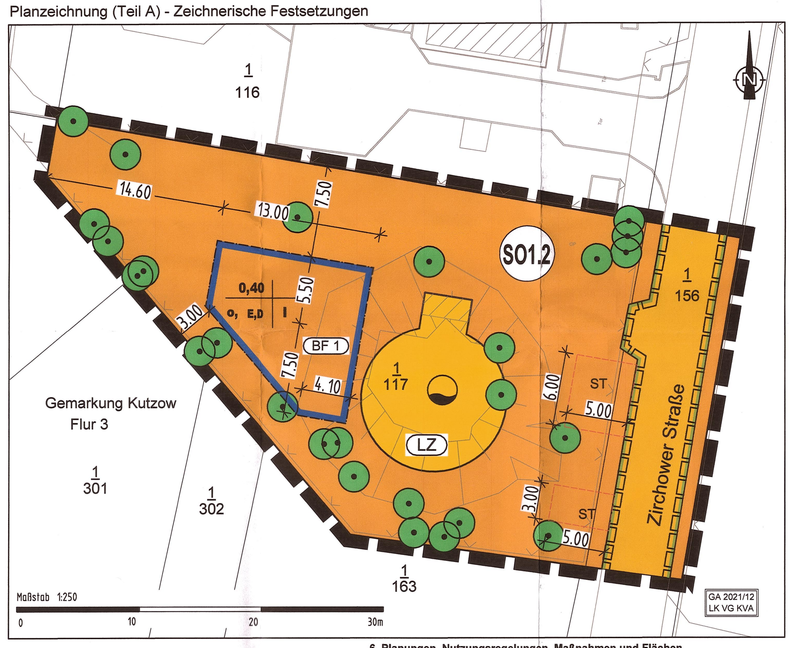
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zirchow vom 13.06.2023, die folgende Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

Übersichtsplan
Nachrichtliche Darstellung M 1:5000

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 — Sondergebiet (§ 10 BauNVO) 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)

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Zweckbestimmung:
LZ — Löschwasserzisterne

6. 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)

Erhalt der Bäume

7. Sonstige Planzeichen

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

BF1 — Baufeldnummer

ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: ST - Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers des FS 1/117, Flur 3, Gemarkung Kutzow

8. Hinweise

z.B. 1/117 — Flurstücksnummer / Flurstücksgrenzen

9. Erläuterung Nutzungsschablone

GRZ	
Bauweise, Haustyp	I

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

10. Kennzeichnung

vorhandene Bebauung

vorhandene Zäune

Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

Hinweis:
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 70 m² ohne Dachüberstände und Terrassen 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 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen 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

2.4 Dachüberstände sind außerhalb des Baufeldes bis maximal 0,80 m gestattet.

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 Abbruch Ersatzquartiere zu schaffen. Die Bau- und Abrisszeiten 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 insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen das Kleine Haff anzublenden. (§ 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)

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

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung des Baufeldes 1 die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (957 m² KFÄ) zum Ökokonto VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschen und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ auszuführen.
Die Maßnahmenfläche des Ökokontos befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von magerrasen mit Gebüschen und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen. Durch anfängliche Aushagerung und anschließende regelmäßige, standortangepasste Pflegenutzungen soll auf den sickerwasserbestimmten sandigen Standorten ein artenreicher Grünlandbestand mit dem typischen Artenspektrum frischer bis trockner, nährstoffarmer Wiesen entwickelt werden. Durch die Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen soll sich gleichzeitig ein vielfältiger, reich strukturierter Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte etablieren.

8 Maßnahmen zur Verminderung/ Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

8.1 Vermeidungs - und Minderungsmaßnahmen

8.1.1 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).

8.1.2 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 werden 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- und Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden

8.1.3 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. Veränderung der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollen deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultravioletterbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultravioletterbereich 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
- 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 Grenzausstrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

9 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten
(§ 9 Abs. 1 a in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

9.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

9.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Loddin zu verankern.

10 Maßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)

10.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

10.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen.

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 geneigte 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.

1.3 Dachdeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

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 Einfriedungen

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

4.2 Die Einfriedungen am nördlichen Grundstücksrand 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.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt Stralsund verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

2 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

3 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

4 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Fremdenbeherbergung...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichfalls erforderliche Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10. Juni 1998 BGBl. I, S. 1283).

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-. Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Plangeltungsbereich auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

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

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abwehrender Brandschutz

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die Feuerwehr Zirchow, kommt als Stützpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell Einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung vorgegebenen Frist Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Die aktive Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über die Nachforderung weiterer Kräfte entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit

Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind, insbesondere zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, entsprechen der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr Mecklenburg-Vorpommern zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydranten-System, Bohrbrunnen, Zisternen, o. ä.) gesichert werden. Sind im 300m-Umkreis um das jeweilige potentielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Für den betrachteten Plangeltungsbereich ist die Löschwasserversorgung, über die vorhandene unterirdische Löschwasserzisterne, als gesichert anzusehen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Aus den vorhandenen Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Vorhabengebiet Daten erfasst sind.

Die Fläche Gemarkung Kutzow, Flur 3, Flurstück 1/117 ist im Kampfmittelkataster M-V des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 16 und der Bezeichnung „Flugplatz Garz“, Kat. 3 – Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf erforderlich, erfasst.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für das gesamte Gebiet des Bebauungsgebietes Informationen zu einer Kampfmittelbelastung bzw. durchgeführten Räumung im Kampfmittelkataster des Landes M-V vorliegen.

Wenn Bewegungen oder Arbeiten auf dieser Fläche erforderlich sind, ist unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche der MBD M-V miteinzubeziehen und für eine weiterführende Prüfung zu beauftragen.

Dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, ist die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sach-bereich Katastrophenschutz vom 26.10.2022 beizulegen.

Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare sind unter folgenden Link zu finden:
https://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkundung-und-%E2%80%93bewertung%2C-Luftbildauswertung/Kampfmittelbelastungsauskk%C3%BCnfte/

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbildauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.
Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht, werden die Mitarbeiter des MBD M-V zusammen mit dem Auftraggeber alle weiteren Maßnahmen und eine vorsorgliche Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V. Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Kreisgefährdungsanalyse

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und –risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zirchow vom 24.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd vom 26.05.21 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auch durch Veröffentlichung auf der Homepage http://amtuesdom-sued.de am 03.03.21 bekanntgemacht.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221), mit Schreiben vom 26.07.21 beteiligt worden.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.08.2021 bis 20.09.2021 durch öffentliche Auslegung 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 Einsichtnahme durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist am 26.08.20 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirchow, 05.10.2023 — 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 19.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am 22.05.2023 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Zirchow, 05.10.2023 — 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 sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse –http://www.amtusedom.de/?page id=822- 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 13.04.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2023 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, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am 26.06.2023 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, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am 20.7.2023 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 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 20.7.2023 — Kataster- und Vermessungs amt — Siegel

10. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2023 von der Gemeindevertretung Zirchow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2023 gebilligt.

Zirchow, 05.10.2023 — Der Bürgermeister — 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, 05.10.2023 — 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 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse –http://www.amtusedom.de/?page id=822- 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 23.08.2023 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 (G