

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVZi 0044/15 vom 20.01.2016  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung  
der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde  
Zirchow in der Fassung von  
von 11-2015**

**1.**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstück	1/174, 1/175 (teilw.) und 1/23 (teilw.)
Fläche	rd. 2,9 ha

Das Plangebiet befindet sich südlich des Flugplatzes Heringsdorf, zwischen Flugplatz und Haff

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow ist in beiliegendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

**2.**

Die Gemeindevertretung Zirchow hat am 20.01.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow in der Fassung von 11-2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow in der Fassung von 11-2015 mit

- Planzeichnung (Teil A)
- Text (Teil B)
- Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes,  
*Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow ein Sondergebiet „Hotel und Clubanlage“ sowie im Randbereich eine Wohnbaufläche dar. Im Zuge der derzeit noch nicht abgeschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Sondergebiet einheitlich als Sondergebiet „Tourismus“ neu gefasst. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow soll mit Wirksamwerden der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow entwickelt sein.  
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 auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Planänderungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.  
Bei der Umweltprüfung wurde auf die Bestandserfassung und Bewertung der Ursprungsplanung zurückgegriffen. Im Unterschied zur Ursprungsplanung soll keine geschlossene Großanlage entstehen, sondern es wird der Charakter eines gewachsenen, überregional getragenen Feriengebiets angestrebt. In Fortsetzung der angrenzenden Siedlungsstruktur der Gemeinde Garz wird eine hochwertige aufgelockerte Bebauung vor allem für fremdenverkehrliche Nutzungen vorgesehen (Beherbergung und Ferienwohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur). Die Planung sieht anspruchsvolle Villen und Stadtvillen vor, die über die bereits bestehende Straße erschlossen werden.*

**Ergänzung zu den Inhalten des Aufstellungsbeschlusses und nach erfolgter frühzeitiger Behördenbeteiligung aufgrund §§ 3(1) und 4(1) BauGB.**

*Über die klassischen Urlauberunterkünfte hinaus werden Einrichtungen für medizinische Nutzungen zugelassen, um ergänzend auch das Segment des Gesundheitstourismus abdecken zu können. Grundsätzlich besteht ein stufenweiser Übergang vom Tourismus mit Wellnessausrichtung zu einem medizinisch fundierten Gesundheitstourismus. Medizinische Einrichtungen können dabei sowohl kleinere Privatkliniken (mit medizinischem Leistungsspektrum), als auch spezialisierte Einrichtungen wie Diagnosezentren (mit komplementären medizinischen Leistungen) oder Reha-Einrichtungen (mit therapeutischen Leistungen) umfassen. Da es sich in der Regel nicht um Gemeinbedarfseinrichtungen, sondern um gewerbliche Einrichtungen handeln wird, können diese nicht als Anlagen für gesundheitliche Zwecke normiert werden. Vielmehr handelt es sich bei den medizinischen Einrichtungen um eine eigene Nutzungsart. Anlagen für gesundheitliche Zwecke können jedoch ergänzend zugelassen werden, da auch gemeinnützig orientierte Träger sich in das städtebauliche Konzept einfügen würden.*

*Die Planung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow ist auf der Grundlage der vorausgegangenen Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erkennen*

*Die Auswirkungen der mit der 3. Planänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und das bestehende Baurecht von geringer Erheblichkeit. Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.*

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Zirchow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitig Behördenbeteiligung aufgrund § 4(1) BauGB
- Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 27.10.2015 werden aus Sicht der Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Immissions- und Abfallrecht keinerlei Belange berührt.
  - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.10.2015 im Rahmen der Planungsanzeige der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
  - Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege- vom 13.10.2015 sind Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen.
  - Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 13.10.2015 wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung und Aktualisierung des Datenerfassungssystems (DES) und eine Berechnung der Lärmschutzbereiche am Flughafen Heringsdorf gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Bearbeitung ist und voraussichtlich Ende 2015 fertig gestellt sein wird. Diese Ergebnisse sollten im weiteren Planungsprozess zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Es wird weiterhin empfohlen, störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Gastronomie mit Außenbereichen) in der Festsetzung zum bebauungsplan auszuschließen. Sollten trotz dessen genannte Nutzungen vorgesehen werden, ist mit einer schalltechnischen Prognose deren Wirkung auf die Nachbarschaft darzustellen.
  - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 16.10.2015
    - Sachbereich Bauleitplanung:  
Es wird verwiesen auf das vom 29.09.1978 – BverwG 4 C 30.76 – BverwGE 56, 283 (286); Beschluss vom 18.12.1990 – BverwG 4 NB 19.90 – Buchholz 406.11 § 10 BauGB Nr. 25 S. 36). Die im Punkt 6. der textlichen Festsetzungen getroffene Regelung, wonach Wohngebäude im sonstigen Sondergebiet SO Tourismus ausnahmsweise zulässig sind, ist, aufgrund

fehlender rechtlicher Voraussetzungen, ersatzlos zu streichen. Die Begründung ist dahingehend anzupassen.

- Sachbereich Denkmalpflege:  
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
- Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Zur umfassenden Beurteilung der durch die Gemeinde Zirchow geplanten

Änderungen des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gefordert. Der Verzicht auf die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Sondergebieten 8 und 9 hat Auswirkungen auf die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Maßnahme für den Artenschutz ausgewiesen worden. Diese Maßnahme (Maßnahme C) wurde, da sie Bestandteil beider Bebauungspläne ist, im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Garz, nochmals im Rahmen der dort durchgeführten Abwägung aufgeführt, flächenscharf gesichert. In der vorliegenden Planung zur 3. Änderung des B-Planes Zirchow ist die Maßnahmefläche nicht mehr ausgewiesen und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten nicht mehr vorhanden. Hierzu sind entsprechende Aussagen in dem zu erarbeitenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzunehmen. Der in dem Maßnahmeobjekt vorgesehene artenschutzrechtliche Ausgleich ist an einer anderen Stelle zu erbringen, die vor dem Abriss verbindlich gesichert wird.

- Sachgebiet Kataster- und Vermessung:  
Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich die Aufnahmepunkte 2 und 9, deren Erhalt gesichert werden muss.

werden hiermit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden von der Auslegung benachrichtigt.

### 3.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung (Teil A), dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, in der Fassung von 11-2015

liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag den 07.03.2016 bis Freitag den 15.04.2016**  
(jeweils einschließlich)

zu jedermanns Einsicht im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, während folgender Zeiten:

montags bis	mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 3. Satzungsergänzung unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

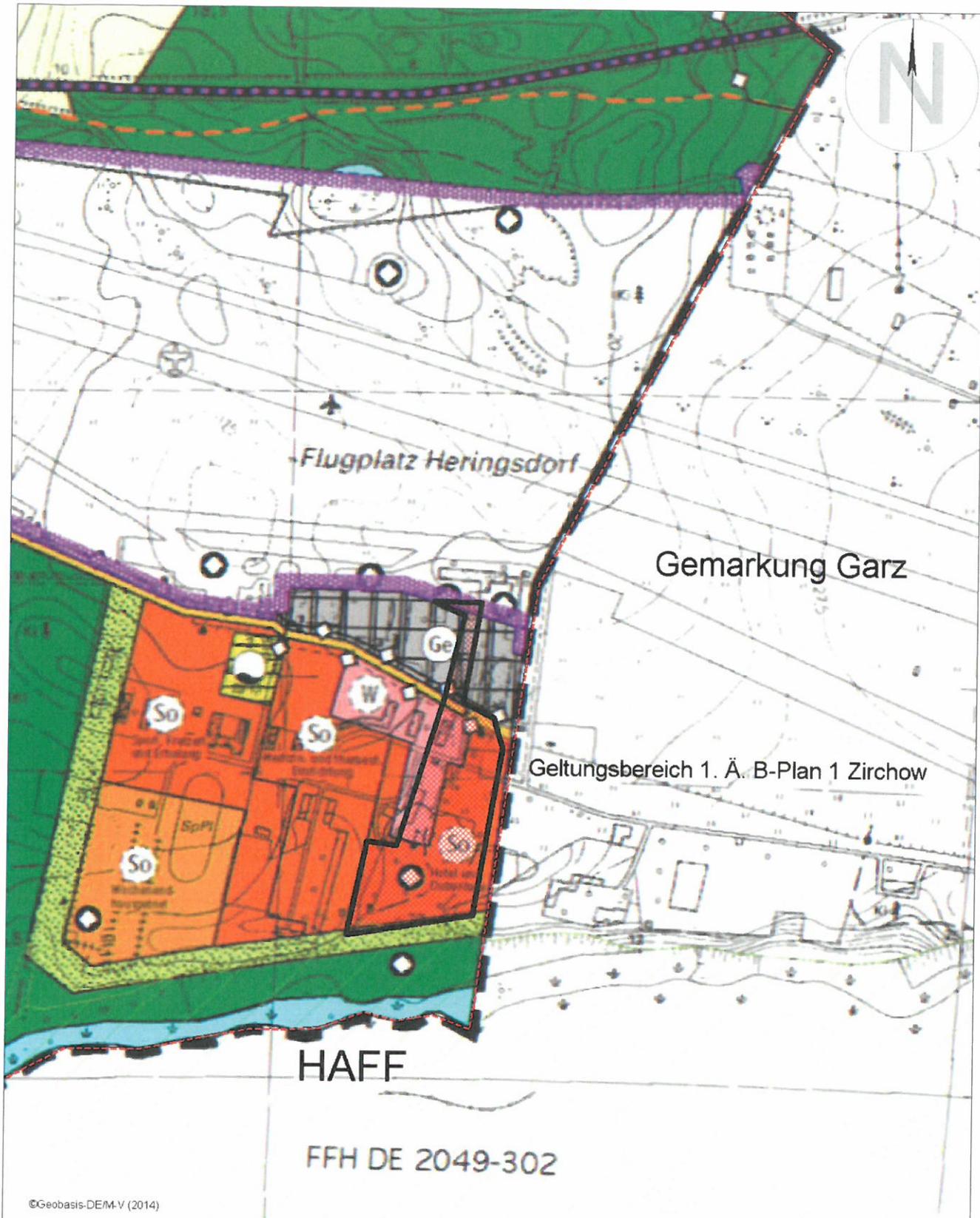
  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 29.01.2016





FFH DE 2049-302

©Geobasis-DE/M-V (2014)

<p>Übersichtsplan 3. Änderung B-Plan Nr. 1 Gemeinde Zirchow</p>		<p>Datum: 11.06.2015 Maßstab: 1:7500</p>
	<p>Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom</p>	<p>Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75  Höhensystem: DHHN92 (NHN)</p>