

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVZi-0080/17 vom 18.07.2017
über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow**

1.

Für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstücke	1/213 und 1/214 teilweise

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Flugplatzes Heringsdorf, direkt an der Kliffkante, oberhalb vom Stettiner Haff.

2.

Anlass und Ziel der Planänderung

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow weist für den zu ändernden Bereich das SO 7 „Handicap-Hotel“ als ein 3.055 m² großes Sondergebiet aus. Zulässig ist bislang eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3, für die keine Längenbeschränkung normiert wurde (mit uferparallel durchgehendem Baufenster auf rund 100 m Länge)

Geplante Änderungen:

1. Grünfläche / Maßnahme Artenschutzhaus

Im Änderungsbereich im Osten an der Kliffkante besteht ein Altgebäude, das als Habitat für Gebäude bewohnende Arten dient und als solches ausgebaut werden soll. Dieses Altgebäude soll anders als es die ursprüngliche Planung vorsah, nicht abgerissen, sondern als Artenschutzhaus gesichert und ausgebaut werden. Im Artenschutzhaus sollen in Zukunft die für die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 1 der Gemeinden Garz und Zirchow erforderlichen CEF-Maßnahmen gebündelt werden. Zur Sicherung wird im Bereich des Artenschutzhauses auf eine Baugebietsausweisung verzichtet; stattdessen wird der Bereich der anschließenden privaten Parkanlage zugeschlagen. Der Bereich des Artenschutzhauses selber wird planungsrechtlich als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gefasst.

2. Ferienhausgebiet

Mit der Verkleinerung des Baugebietes von früher 3.055 m² auf nunmehr lediglich 1.9070 m² ist die ursprünglich angedachte Nutzung nicht mehr umsetzbar. Die Restfläche soll dem angrenzenden Ferienhausgebiet zugeschlagen werden und auch über dieses mit einem kurzen Stichweg erschlossen werden. Der neue Stichweg, der auch als Erschließung des Artenschutzhauses dient, wird durch Ausweisung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert.

Entsprechend der Änderung der Nutzungsart werden das Maß der baulichen Nutzung (neu: GRZ 0,2, I Vollgeschoss), Bauweise (neu: offene Bauweise) sowie die örtliche Bauvorschrift (neu: verpflichtend Rohrdächer) nach dem Vorbild der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow angepasst. Entstehen können im Änderungsbereich voraussichtlich drei zusätzliche Ferienhäuser.

Es gilt für die Ferienhäuser im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dann eine maximale Gebäudegröße von 95 m², es wird sich folglich um kleinere Einzelhäuser handeln, die sich zwischen den Bäumen einfügen und hinsichtlich der Gebäudehöhe deutlich unter der Höhe der umliegenden Waldflächen bleiben. Angesichts

üblicher Grundstücksgrößen von durchschnittlich rund 600 m² entsprechen die Gebäude auch unter Berücksichtigung von Terrassen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Bei der verpflichtend vorgegebenen Rohrdacheindeckung werden Gauben traditionell mit einem Schleppehdach aus der Dachfläche entwickelt. Die für eine Rohrdeckung typischen Gaubenformen sind die Fledermausgaube (oder Ochsenauge), die ohne Materialwechsel aus der Dachfläche herausgezogen wird. Eine Gaubenbreite von 7,0 m sollte dabei angesichts der vergleichsweise geringen Gebäudegröße nicht überschritten werden.

3.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und 10 a Abs. 1 abgesehen; 4c ist nicht anzuwenden.

4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 2. Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabensträger, die Grund & Boden Haupt GmbH, mit Sitz Am Flughafen 2 in 17419 Zirchow zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zirchow und dem Vorhabensträger detailliert festgeschrieben.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

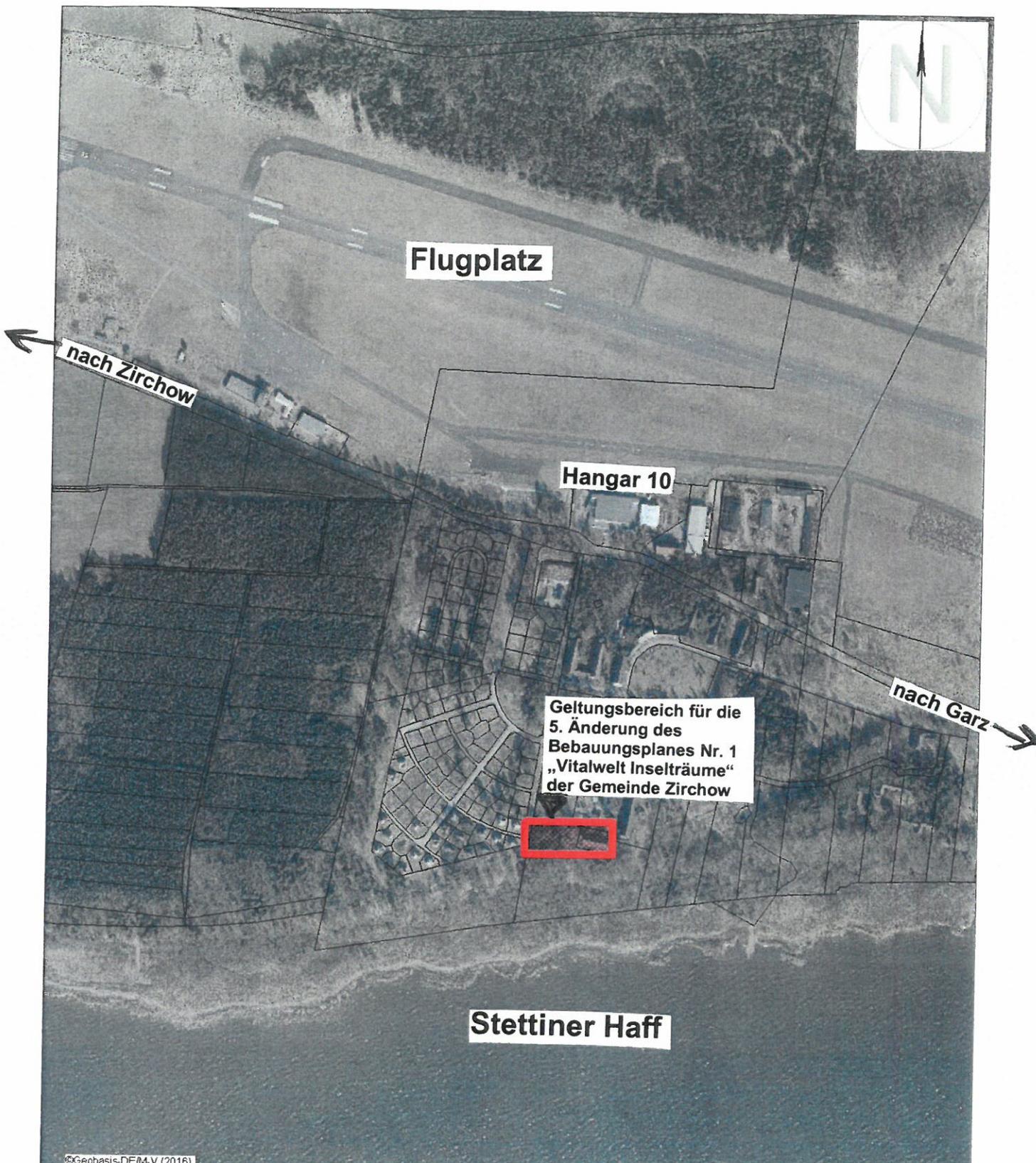

Zeplin
Leiterin Bauamt



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 20.07.2017





©Geobasis-DEAM-V (2016)

Übersichtsplan 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zirchow

Datum: 05.07.2017
 Maßstab: 1:7500



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)