

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVZi-0078/17 vom 17.05.2017
über den Entwurf und die Auslegung der
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstücke	alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“

Das Planänderungsgebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ in seiner ursprünglichen Fassung, wirkt sich jedoch nur für die dort festgesetzten Sondergebiete SO 1, SO 1.1 und SO 3 aus.

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

1.

Die Gemeindevertretung Zirchow hat in der öffentlichen Sitzung am 17.05.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2017 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2017 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 10.07.2017 bis Freitag, den 11.08.2017
(jeweils einschließlich)

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.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de/?page_id=822 eingesehen werden.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

3.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 4. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht berühren.


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 § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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 Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

4.

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

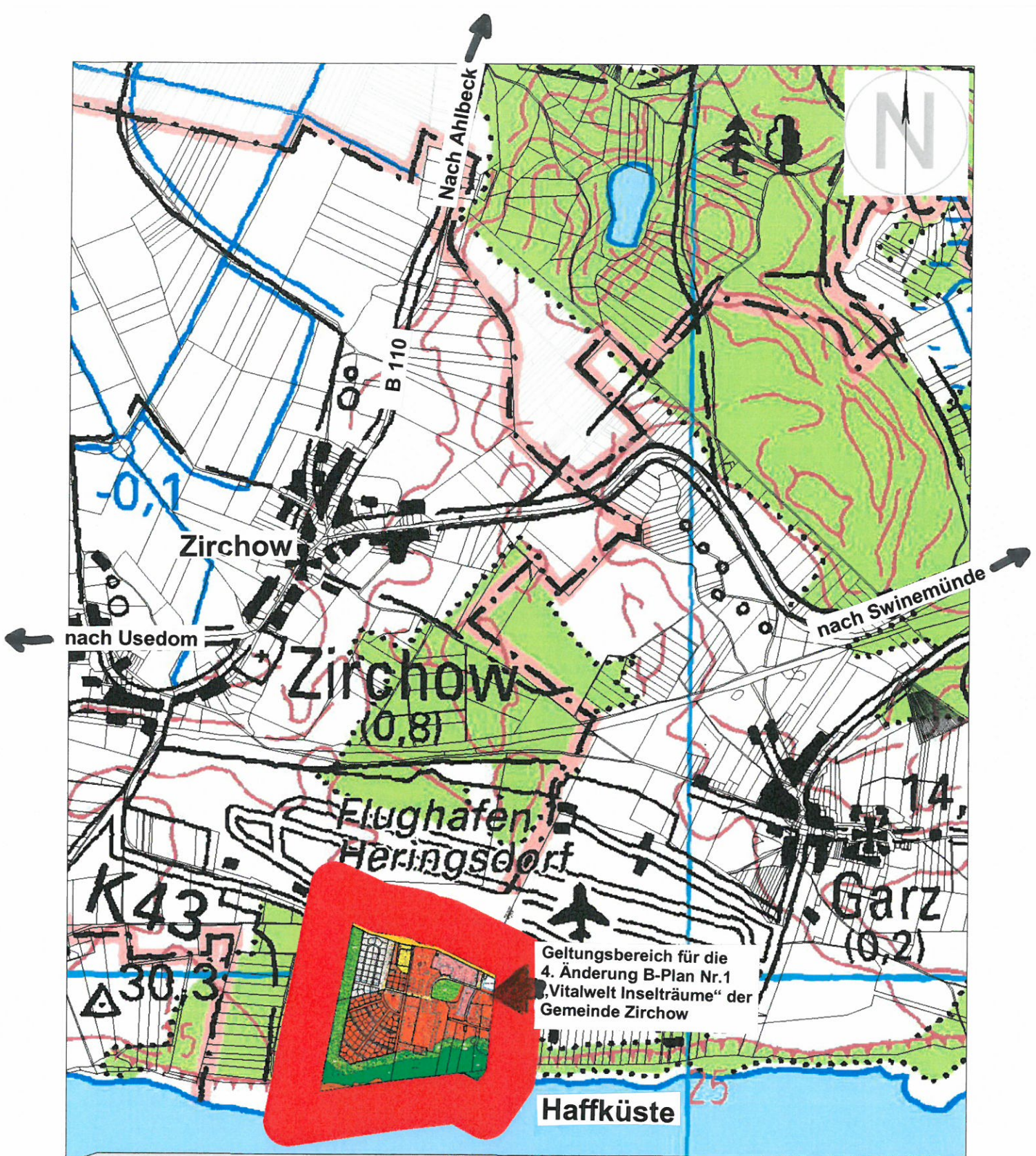

Zeplin
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 31.05.2017





©Geobasis-DEM-V (2016)

Übersichtsplan zur Aufstellung der 4. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 4 "Vitalwelt Inselräume" der
Gemeinde Zirchow

Datum: 29.05.2017

Maßstab: 1:20000



Amt Usedom-Süd

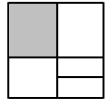
Markt 7

17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0

Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“

Gemeinde Zirchow

Offenlagefassung
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

Satzung

über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 " Vitalwelt Inselträume" erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow im Stand der 3. Änderung,

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden in den Punkten 1 und 2 wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 1.1

- Ferienhausgebiet -

sind nur Ferienhäuser zum touristisch genutzten Ferienwohnen zulässig. Die Ferienhäuser sind dazu bestimmt, überwiegend und ständig einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Ferienhäuser sind als Einzel- und/oder Doppelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von ~~80~~ **95** qm je Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 ~~und~~ 9 BauGB, § 10 BauNVO)

2. Innerhalb des Sondergebiets SO 3

- Ferienhausgebiet -

sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von ~~80~~ **95** qm je Gebäude zulässig.

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO).

§ 3) Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung werden im Punkt Dachgestaltung wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

Dachgestaltung

Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m, **in den Baugebieten SO 1, SO 1.1 und SO 3 nicht breiter als 7,0 m** sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten; **ungeachtet dessen ist für die Baugebiete SO 1, 1.1 und 3 eine Gesamtbreite von mindestens 7,0 m zulässig.**

§ 4) In-Kraft-Treten

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des in Kraft.

Zirchow, den

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“, Gemeinde Zirchow

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	3
2) Übergeordnete Planungen.....	4
Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
Erfordernisse der Raumordnung.....	4
3) Bestandsaufnahme.....	4
Planungsrecht.....	4
Bestehende Nutzungen	4
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
4) Städtebauliche Planung.....	6
Planungsrechtliche Festsetzungen	6
Örtliche Bauvorschriften	7
5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 4. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ in der Fassung der 3. Änderung, wirkt sich aber nur für den Bereich der SO 1, SO 1.1 und SO 3 aus. Für das Plangebiet sollen die Textlichen Festsetzungen für SO 1, SO 1.1 und SO 3 zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudegröße neu gefasst werden.

Die zulässige Gebäudegröße soll für Ferienhausgebiete von bislang 80 qm auf 95 qm angehoben werden.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich der Festlegung zu Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert, so dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und folglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Da in der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen werden, wird das Verfahren als reiner Textbauungsplan und damit als unselbständige Änderung aufgestellt.

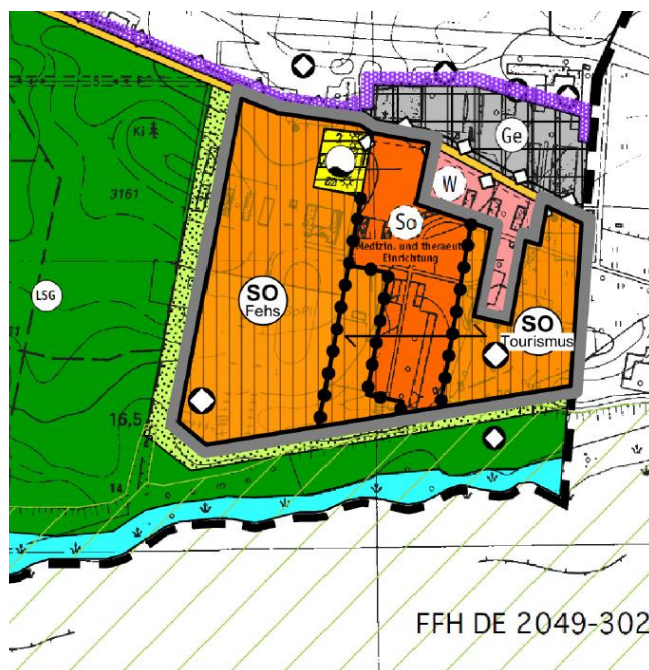


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Zirchow, Ausschnitt 1. Änderung ohne Maßstab

2) Übergeordnete Planungen

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) im Stand der 1. Änderung stellt für das Plangebiet der 4. Änderung ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dar, so dass die Ableitung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB gegeben ist.

Erfordernisse der Raumordnung

Für die Gesamtanlage wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das im August 2004 unter Berücksichtigung der gegebenen Maßgaben mit einer positiven Stellungnahme abgeschlossen wurde. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Beherbergungskapazität. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

3) Bestandsaufnahme

Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ weist für die Bereiche SO 1 und SO 1.1 gemäß 1. Änderung und Teilaufhebung ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO aus; demnach sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 qm je Gebäude zulässig. Mit 2. Änderung wurde das SO 3 neu ebenfalls als Ferienhausgebiet festgesetzt (ursprünglich Wochenendhausgebiet). Die bereits in der Ursprungsfassung verankerte maximale Gebäudegröße von 80 qm wurde auch für das Ferienhausgebiet beibehalten.

Vorgesehen sind in allen Abschnitten des Ferienhausgebiets Bauplätze, die in offener Bauweise eingeschossig bebaut werden können. Die GRZ ist einheitlich mit 0,2 festgesetzt, abweichend von § 19(4) BauNVO wird für die dort genannten Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 13 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen. Die mögliche Anzahl der Gebäude wird zudem durch die Festlegung auf Rohrdächer aus Schilfrohr (d.h. ausschließlich weiche Bedachung gemäß § 32(2) LBauO M-V wirksam begrenzt.

Neben der Festlegung auf Rohrdächer schreiben die örtlichen Bauvorschriften Dachneigungen zwischen 10 und 55 Grad Neigung sowie Gaubenbreiten bis maximal 2,5 m, in Summe jedoch nicht über 1/3 der Länge der Dachfläche, vor.

Bestehende Nutzungen

Nach einer weitgehenden Erneuerung der Erschließung mit neuem Wasserwerk, Abwasseranschluss und Elektroversorgung konnte nach der Beräumung des Areals mit der Neubebauung begonnen werden. Das gesamte Gelände des Fischerdorfs wurde erschlossen; bebaut wurden vor allem die Grundstücke im Süden und Westen der Anlage.

Östlich angrenzend befindet sich das Behindertenzentrum Zirchow „Am kleinen Haff“ (BHZ). Nördlich der Kreisstraße eröffnete im Sommer 2011 die überregional besuchte Erlebniswelt im „Hangar 10“ als außergewöhnliche Ausstellung historischer Fluggeräte mit Indoorspielwelt (Flugsimulatoren) und Erlebnisgastronomie.

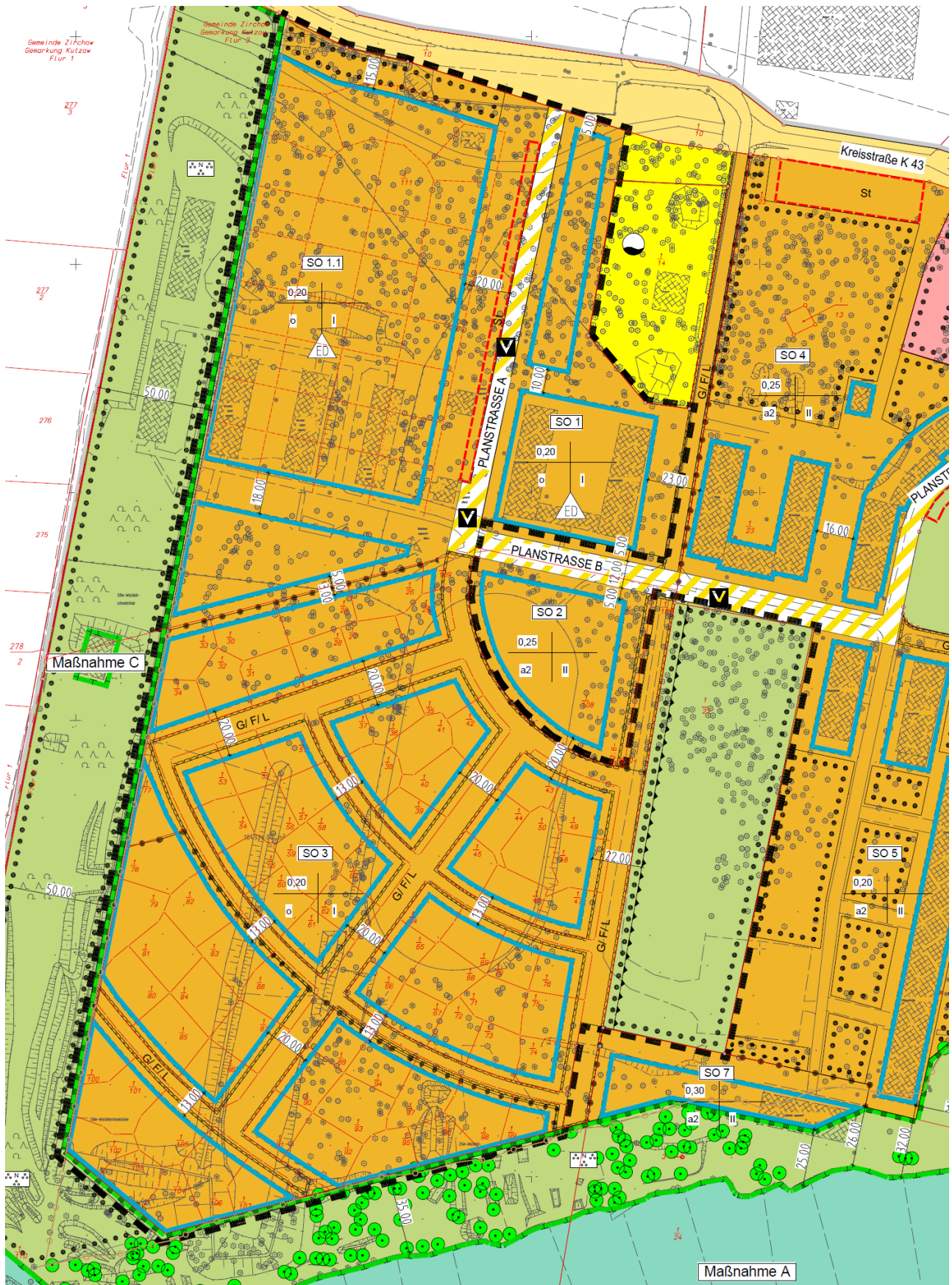


Abbildung 2: Planzeichnung, Stand 1. Änderung, Ausschnitt mit SO 1, 1.1 und 3 ohne Maßstab

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ökologisch sensiblen Landschaftsraumes am Stettiner Haff.

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peenunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, das die Wasseroberfläche einschließlich des Uferbereichs des Stettiner Haffs umfasst. Bereits im Rahmen des ROV wurde für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt; eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben war nicht zu erkennen.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ schließt an den östlichen Abschnitt des Siedlungsbereichs an, jedoch ist der direkte Uferbereich unmittelbar vor dem Plangebiet ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt als Insel eng umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" (Verordnung in Kraft seit 27.07.1993).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ mit einer Größe von 59.010 ha [Datum der (ersten) GSG-Festsetzung: 16.12.1999; Datum letzte rechtsgültige Verordnung: 09.08.2011]. Gemäß der einschlägigen Landesverordnung ist Zweck des Naturparks "Insel Usedom" „die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. ... Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.“



Abbildung 3: FFH-Gebiete: blau, EU-Vogelschutzgebiete: braun
(Quelle: <http://www.umweltkarten.mv->



Abbildung 4: LSG: grün, Nationalpark: blau schraffiert
(Quelle: <http://www.umweltkarten.mv->

Im Bereich der Änderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

4) Städtebauliche Planung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 4. vereinfachte Änderung erstreckt sich nur auf die Gebäudegröße der Ferienhäuser als Bestandteil der Art der baulichen Nutzung.

Mit der Festlegung einer maximalen Grundfläche wurden die möglichen Gebäudegrößen für die Ferienhäuser im Sinne von § 10(3) BauNVO nach der besonderen Eigenart des Gebiets festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10

BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung von der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16(2) BauNVO hinsichtlich der zu berücksichtigenden Bauteile unterscheiden.

Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Begrenzung der Gebäudegrundfläche im Sinne des § 10 BauNVO ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - [8 A 10443/11](#) -, juris Rn. 75). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - [8 A 10443/11](#) -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden.“

Für die Ferienhäuser in den SO 1, 1.1 und 3 wird die maximale Gebäudegröße zukünftig auf 95 qm festgesetzt. Durch die Ausweitung des Angebots auch um größere Typen soll den in den Jahren gestiegenen Ansprüchen der Urlauber Rechnung getragen werden.

Angesichts von Grundstücksgrößen von durchschnittlich zwischen 550 qm und 600 qm entsprechen die Gebäude auch unter Berücksichtigung von Terrassen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben sehen eine maximale Breite der Gauben von 2,5 m bzw. 1/3 der Länge der jeweiligen Dachfläche vor.

Die Regelung ist bei einer Dachdeckung in Rohrkonstruktion bedingt nicht praktikabel. Bei Rohrdeckung werden Gauben traditionell mit einem Schleppdach aus der Dachfläche entwickelt. Die für eine Rohrdeckung typischen Gaubenformen sind die Fledermausgauben (oder Ochsenaugen), die ohne Materialwechsel aus der Dachfläche herausgezogen werden. Damit fällt die Gaube vor allem bei kleinen Gebäuden notwendigerweise breiter als 1/3 der Trauflänge aus, ohne dabei die Dachfläche gestalterisch unangemessen zu dominieren (vgl. Abbildung 5).

Die bisherige Beschränkung der Länge der Dachaufbauten wird daher für die Baugebiete, für die eine Rohrdeckung zwingend vorgeschrieben ist, auf 7,0 m erweitert.

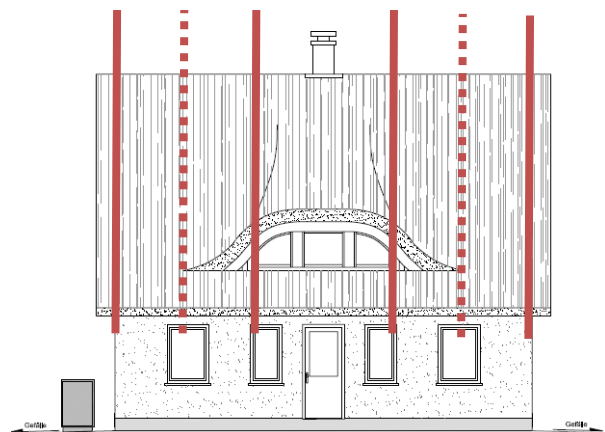


Abbildung 5: Ansicht Fledermausgaube

5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Nach § 13 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da mit der Nutzungsart als Ferienhausgebiet, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der flächenmäßigen Abgrenzungen von Baugebiet und überbaubarer Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung beibehalten werden, sind die Aussagen im Umweltbericht der Ursprungsplanung weiterhin gültig. Auch die um knapp 20% größeren Gebäude werden sich harmonisch in die einheitlich in Rohr zu deckende Bebauung am Standort einfügen.

Aufgrund der Beibehaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die Planung nicht geeignet, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu begründen.

Örtliche Bauvorschriften regeln ausschließlich die Gestaltung der Gebäude und sind daher ebenfalls ohne Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt.

Zirchow, April 2017