

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVZi-0106/18 vom 06.06.2018  
über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt  
Inselträume“ der Gemeinde Zirchow**

**1.**

**Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in der öffentlichen Sitzung am 06.06.2018 für die in beigefügtem Luftbild gekennzeichneten Grundstücke

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstücke	1/108
Fläche	0,5288 ha

die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow beschlossen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich des Flugplatzes Heringsdorf, zwischen den Straße „Am Fischerdorf“ und „Fischerallee“ im Zentrum des sogenannten „Fischerdorfs“, westlich angrenzend an das Behindertenzentrum Garz. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt beschlossen.

**2.**

**Anlass und Ziel der Planänderung**

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow weist in seiner Ursprungsfassung für den zu ändernden Bereich das SO 2 „Sporthotel“ (§ 11 BauNVO) aus“. Zulässig Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienensowie dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis von Sporttreibenden zur Unterbringung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. Übernachtungsangebote sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Bislang eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,25, festgesetzt, bei der abweichend von § 19 (4) BauNVO und gemäß bereits vorhandener textlicher Festsetzung Nr. 13 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen wird.

**Geplante Änderungen**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstreckt sich inhaltlich nur auf das Flurstück 1/108, Flur 3, Gemarkung Kutzow und damit auf einen kleinen Teilbereich des gesamten Plangebiets. Bereits mit dem Wegfall der ursprünglichen Sportflächen im Zuge der

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die Zweckbestimmung als „Sporthotel“ faktisch in Frage gestellt. Die Baugebietsfläche ist zu klein, um ein wirtschaftlich betreibbares Sporthotel zu errichten.

Daher soll im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Bereich neu als Ferienhausgebiet ausgewiesen und damit grundsätzlich dem benachbarten Baugebiet zugeschlagen werden, das als Ferienhausgebiet festgesetzt ist.

Angesichts der besonderen städtebaulichen Stellung des Grundstücks als Zentrum der radialen Anlage wird auf eine zwingende Beschränkung auf kleine Einfamilienhäuser mit begrenzter Grundfläche verzichtet.

Zulässig sollen hier auch Appartementshäuser mit mehreren Wohneinheiten sein, die eventuell im Erdgeschoss ergänzende Versorgungseinrichtungen für das gesamte

Ferienhausgebiet (z.B. zentrale Rezeption, auch in Kombination mit einem Bistro, einem kleinen Laden oder einem Fahrradverleih) aufnehmen können.

Neben Ferienhäusern werden daher wie bisher Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus und Freizeit, Sport und Erholung sowie zusätzliche Anlagen für die Verwaltung des Gebietes und Läden mit Verkaufsflächen bis 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Mit der Beschränkung auf 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Läden wird sichergestellt, dass die Einzelhandelsnutzung auf den Typ Kiosk bzw. Backshop beschränkt bleibt.

Solche kleinteiligen Ladenlokale dienen regelmäßig nur der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohn- und Ferienquartiere. Durch den Ausnahmeverbehalt ist insgesamt sichergestellt, dass es sich bei der gewerblichen Nutzung nur um einzelne kleinere Anlagen handeln kann, die die umliegende Ferienhausnutzung nicht wesentlich stören.

Um zusammen mit dem angrenzenden Fischerdorf ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung für die Bebauung im Plangebiet präzisiert. Die Dachneigung wird auf für geneigte Dächer zwischen 40° und 55° Neigung eingeschränkt, ergänzend werden Rohrdächer aus Schilfrohr zugelassen und die für die SO 1, SO 1.1 und SO 3 getroffenen Festsetzungen zu Dachgauben auch für das Plangebiet übernommen.

Auf eine zwingende Verpflichtung auf Rohrdeckung wird verzichtet, da bei größeren bzw. ergänzend auch gewerblich genutzten Gebäuden nach § 32 LBauO M-V ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 12 m erforderlich wird.

### **3.**

Die 6. 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 § 13a (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 Erste CAP GmbH & Co. Investitions KG, vertreten durch Herrn Hans-Jörg Ogradowicz, mit Sitz An der Landstraße 3 in 17429 Benz, OT Neppermin zu tragen.

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

### **6.**

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin

Leiterin Fachdienst Bau



©Geobasis-DE/M.V (2016)

Übersichtsplan 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1  
Gemeinde Zirchow

Datum: 24.05.2018  
Maßstab: 1:5000



Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

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

Höhensystem: DHHN92 (NHN)

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 11.06.2018

