

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow

Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im „Fischerdorf“ Zirchow, südlich des Flugplatzes Heringsdorf, unmittelbar südlich angrenzend an das neu errichtete Wasserwerk und die Straße „Zum Flughafen“, nordwestlich vom Behindertenzentrum.

Der Plangeltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Kutzow

Flur 3

Flurstücke 1/117

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1.017 m².

Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einer Gesamtanlage mit mehr als 130 Grundstücken und ordnet sich räumlich in ein bereits entwickeltes urbanes Gebiet ein. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Baukörper, der hier errichtet werden soll.

Derzeit ist der Geltungsbereich als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ ausgewiesen. Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf dem Flurstück 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die für die Wasserversorgung nicht mehr benötigte, aber im Bebauungsplan immer noch als Versorgungsanlage „Wasser“ festgesetzte Fläche soll künftig umgenutzt werden.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Änderung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ teilweise in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO.

Auf der Fläche soll Baurecht für ein einzelnes Ferienhaus geschaffen werden. Es handelt sich dabei um eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus. Das geplante Haus dient ausschließlich der Fremdenbeherbergung.

Die Fläche für die Löschwasserzisterne bleibt als solche bestehen, sofern keine alternative Löschwasserversorgung an anderer Stelle geschaffen wird.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfs

In der Planzeichnung werden die Planungsziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Der Änderungsbereich, der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu zu ordnen ist, befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow.

Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Der Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen

oder für die Beseitigung von Abwasser nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nachgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Fläche für Versorgungsanlagen teilweise neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung.

Das Planungsziel für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich damit nicht mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow geändert, um eine Harmonisierung der Planungsinhalte zu erreichen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

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 werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelung ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Mit der Scopingunterlage wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgestimmt.

Auslegung und Beteiligung

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow in der Fassung 03-2022 bestehend aus:

- Planzeichnung
- Begründung
- Scopingunterlage

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 29.08.2022 bis Freitag, den 30.09.2022
(jeweils einschließlich)

Im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07 Zimmer 01.13 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 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Zirchow eingesehen werden.

Der Beschluss wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.


Wendlandt
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 03.08.2022

