

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom, bekannt gemacht am im Usedomer Amtsblatt.

Zirchow, den Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, ein Änderung des Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.

Zirchow, den Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirchow, den Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirchow, den Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom bis zum 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 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Usedomer Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurden die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

Zirchow, den Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zirchow, den Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

8) Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am vertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirchow, den Bürgermeister

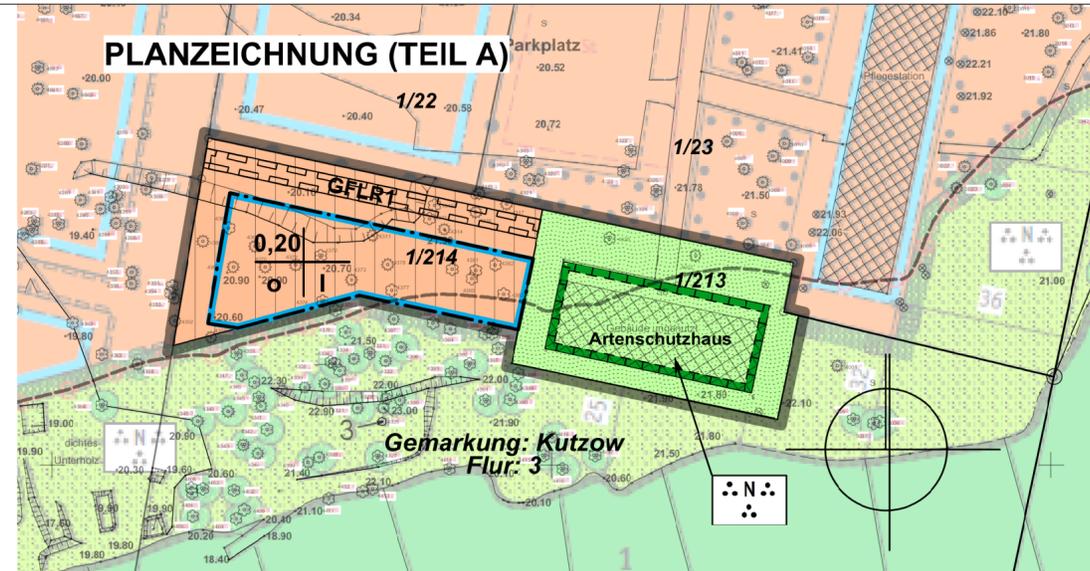
9) Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, den Bürgermeister

10) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Usedomer Amtsblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Zirchow, den Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

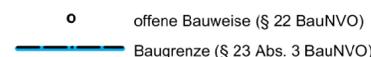
Füllmuster der Schablonen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 19 - 22 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	II maximal zweigeschossig

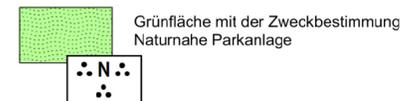
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



hier: Artenschutzhaus für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



SATZUNG DER GEMEINDE ZIRCHOW

über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

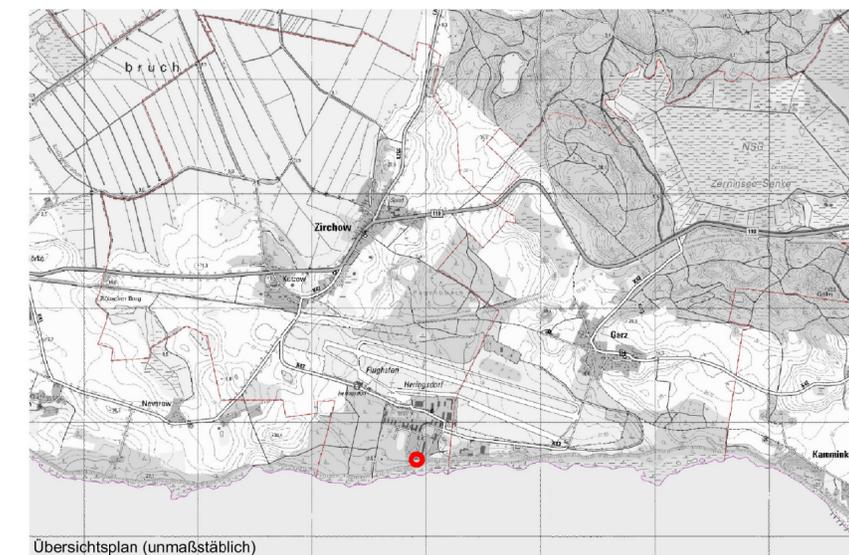
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt ergänzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO
Innerhalb des Sondergebiets Ferienhausgebiets sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 95 qm je Gebäude zulässig. (§9(1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO).

Die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung werden im Punkt 43 Dachgestaltung und 44 Dachdeckung wie für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt neu gefasst:

43. Dachgestaltung
Dachgauben dürfen nicht breiter als 7,0 m sein.
44. Dachdeckung
Im Ferienhausgebiet sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

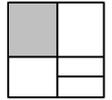


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirchow
5. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1
"Vitalwelt Inselträume"
Satzungsfassung

Fassung vom 30.06.2017, Stand 20.09.2017

Maßstab 1:1.000



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

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“

Gemeinde Zirchow

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Satzungsfassung

SATZUNG DER GEMEINDE ZIRCHOW

über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung.

Aufgrund §§ 10. 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 " Vitalwelt Inselträume", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt ergänzt:

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

Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets Ferienhausgebiets sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 95 qm je Gebäude zulässig. (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO).

Die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung werden im Punkt 43 Dachgestaltung und 44 Dachdeckung wie für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt neu gefasst:

43. Dachgestaltung

Dachgauben dürfen nicht breiter als 7,0 m sein.

44. Dachdeckung

Im Ferienhausgebiet sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“, Gemeinde Zirchow

Inhaltsverzeichnis

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

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 5. Änderung erstreckt sich auf den Bereich des bisherigen SO / „Handicap-Hotel“ des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“, bestehend aus den Flurstücken 1/214 (teilw.) und 1/213 der Flur 3 Gemarkung Kutzow mit insgesamt 3.640 qm

Im Plangebiet besteht ein Gebäudealtbestand, der inzwischen ein wertvolles Habitat für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse) darstellt und als solches entwickelt und gesichert werden soll. Mit der Bündelung erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann die Umsetzung der angrenzenden Baugebiete erleichtert werden, so dass die Planung insgesamt die Konversionsmaßnahme auf dem ehemaligen Militärgrundstück befördert.

Da das restliche, deutlich verkleinerte Bereich zu klein ist, um als eigenständiges Baugebiet entwickelt zu werden, soll die Bebauung der im westlich angrenzenden Ferienhausgebiet zulässigen angeglichen werden.

Hierzu werden Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften nach dem Vorbild der 4. Änderung für das Ferienhausgebiet angepasst.

Da sich das Änderungsverfahren auf eine vorgenutzte Fläche erstreckt und dem Abbau von Umsetzungshindernissen dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1 insgesamt stellt als Konversion einer ehem. Militärisch genutzten Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

2) Übergeordnete Planungen

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das kleine Plangebiet der 5. Änderung ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan (FNP) im Stand der 1. Änderung Teil eines Sondergebiet Tourismus nach § 11 BauNVO, so dass die Ableitung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB gegeben ist. Die Ferienhausvermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis stellt eine touristische Nutzung dar.

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. Mit der Änderung wird die Größe der Baugebiete, die Dichte der Bebauung und damit auch die Beherbergungskapazität verringert. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung sind die Belange der Raumordnung jedoch nicht betroffen.

3) Bestandsaufnahme

Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“ weist für den Bereich SO 7 „Handicap-Hotel“ ein 3.055 qm großes Sondergebiet aus. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3, für die keine Längenbeschränkung normiert wurde (mit uferparallel durchgehendem Baufenster auf rund 100 m Länge)

Im Änderungsbereich im Osten an der Kliffkante besteht ein Altgebäude, das als Habitat für gebäudebewohnende Arten dient und als solches ausgebaut werden soll.

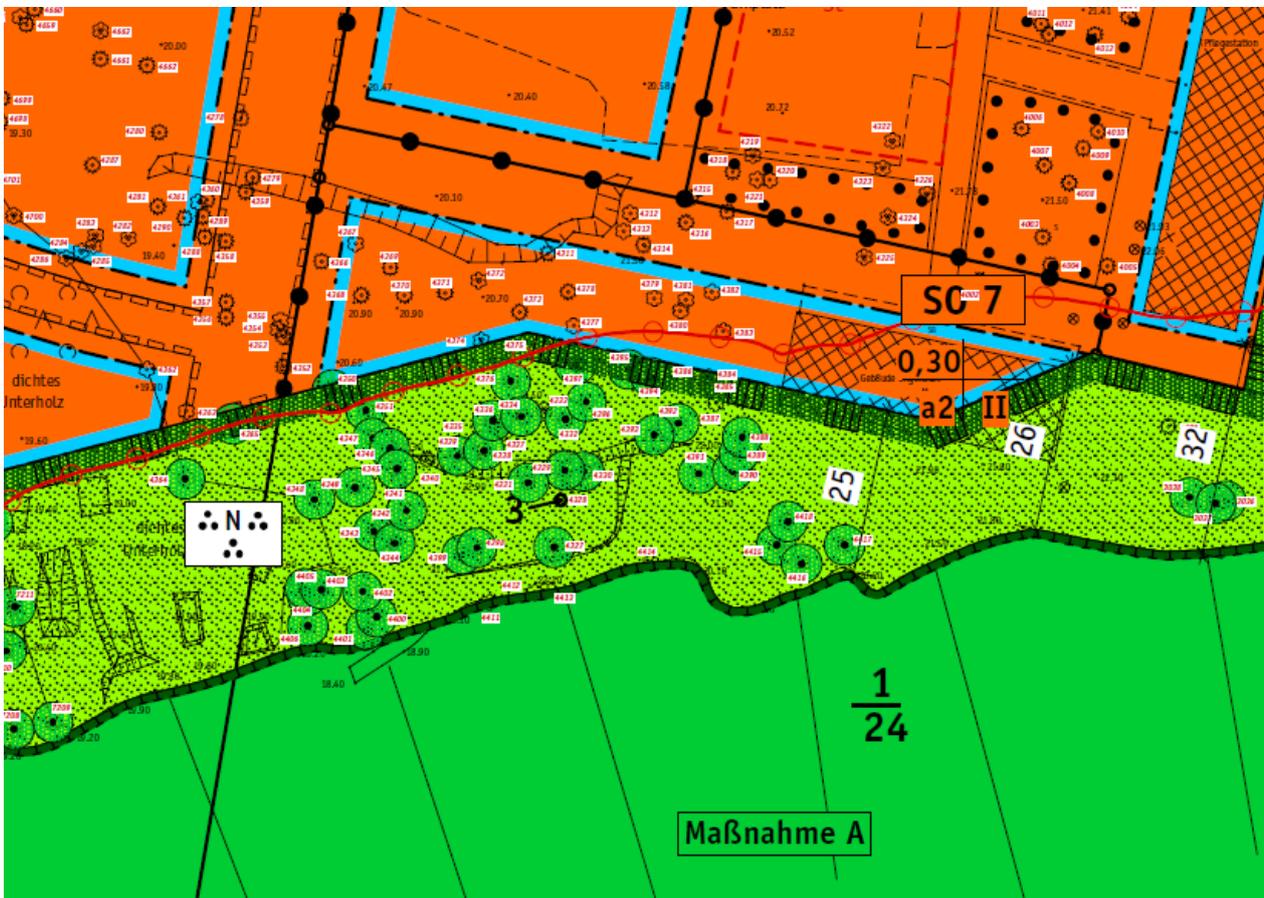


Abbildung 1: Planzeichnung, Ursprungsplan, Ausschnitt mit SO 7 ohne Maßstab

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 ausgenommen.

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.“

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



Abbildung 2: FFH-Gebiete: blau, EU-Vogelschutzgebiete: braun
(Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>)



Abbildung 3: LSG: grün, Nationalpark: blau schraffiert
(Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>)

4) Städtebauliche Planung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 5. Änderung erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich des früheren SO 7 „Handicap-Hotel“.

Grünfläche / Maßnahme Artenschutzhaus

Das als Habitat für gebäudebewohnende Arten dienende Altgebäude soll anders als es die ursprüngliche Planung vorsah, nicht abgerissen werden, sondern als Artenschutzhaus gesichert und ausgebaut werden. Im artenschutzhaus sollen auch in Zukunft für die Umsetzung der beiden Bauungspläne für die „Vitalwelt Inselräume“ der Gemeinden Garz und Zirchow erforderliche 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.

Ferienhausgebiet

Mit der Verkleinerung des Baugebiets von früher 3.055 qm auf nunmehr lediglich 1.970 qm ist die ursprünglich angedachte Nutzung nicht mehr umsetzbar. Die Restfläche soll daher dem angren-

zenden 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 örtlichen Bauvorschriften (neu: verpflichtend Rohrdächer) nach dem Vorbild der 4. Änderung für das Ferienhausgebiet angepasst. Entstehen können im Änderungsbereich voraussichtlich drei zusätzliche Ferienhäuser.

Für die Ferienhäuser gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher die maximale Gebäudegröße von 95 qm, die auch im Bereich des 5. Änderung beibehalten wird. Bei der Bebauung wird es sich folglich um kleinere Einzelhäuser handeln, die sich zwischen den Bäumen einfügen und hinsichtlich der Gebäudehöhe deutlich unter der Höhe der umliegenden Wandflächen bleiben. Angesichts üblicher Grundstücksgrößen von durchschnittlich rund 600 qm entsprechen die Gebäude auch unter Berücksichtigung von Terrassen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

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

5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten 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.

Durch die Verringerung des Baugebiets von 3.055 qm auf nunmehr lediglich 1.970 qm sowie der Reduzierung der GRZ von 0,3 auf nunmehr 0,2 und der Geschossigkeit von II Vollgeschosse auf I Vollgeschoss wird die Eingriffsintensität durch die Bebauung verringert.

Die nunmehr aufgelockerten kleinen Einzelhäuser werden in die am Ufer bereits realisierte Bebauung des sog. Fischerdorfes harmonisch ergänzen.

Die Sicherung des Altgebäudes für die Zwecke des Artenschutzes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die 5. Änderung wirkt sich insgesamt positiv auf die Belange von Natur und Umwelt aus.

Zirchow, Juni 2017