

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. GVZi 0029/15 vom 12.08.2015
zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“
der Gemeinde Zirchow**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.08.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan (aus dem Flächennutzungsplan) dargestellt und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstück	1/174, 1/175 (teilw.) und 1/23 (teilw.)
Fläche	rd. 2,9 ha

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

1.

Anlass und Ziel der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erstreckt sich auf den Bereich der Sondergebiete SO 8 und SO 9 und eines Teils des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung seiner 1. Änderung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow, im östlichen Teil des bebauungsplanes gelegen, sollen in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet auf Garzer Gemarkung geändert werden:

- die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und teilweise auch die Grundflächenzahl,
- die Erschließungsflächen

Die Fläche soll kleinteilig und flexibel bebaut werden. Im Unterschied zur Ursprungsplanung soll keine geschlossene Großanlage entstehen, sondern es wird der Charakter eines gewachsenen, überregional getragenen Feriengebiets angestrebt. In Fortsetzung der angrenzenden Siedlungsstruktur der Gemeinde Garz wird eine hochwertige aufgelockerte Bebauung vor allem für fremdenverkehrliche Nutzungen vorgesehen (Beherbergung und Ferienwohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur). Die Planung sieht anspruchsvolle Villen und Stadtvillen auf 7 großen Grundstücken vor, die über die bereits bestehende Straße erschlossen werden.

Als Beherbergung sind dabei vor allem solche Anlagen anzusprechen, in denen die Gäste sich nicht selbst versorgen können, aber auch hotelmäßig bewirtschaftete Ferienwohnungen sollen unter den Begriff Beherbergung fallen.

Die fremdenverkehrliche Nutzung als Ferienwohnungen definiert die Wohnungen, die durch vorwiegend wechselnde Gäste genutzt werden. Sie soll durch eine untergeordnete Wohnnutzung ergänzt werden. Dabei werden Betriebswohnungen regulär und sonstige Wohnungen ausnahmsweise zugelassen. Damit kann gesichert werden, dass der Anteil an Wohnnutzung nur einen untergeordneten Umfang einnimmt und die fremdenverkehrliche Ausrichtung des Baugebiets insgesamt nicht in Frage gestellt wird.

2.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow kann nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da sich die die Grundzüge der Planung ändern. Die Planung wird daher nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

3.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow ein Sondergebiet „Hotel und Clubanlage“ sowie im Randbereich eine Wohnbaufläche dar. Im Zuge der noch nicht abgeschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Sondergebiet einheitlich als Sondergebiet „Tourismus“ neu gefasst. Dieses neu gefasste Sondergebiet soll vorwiegend touristischen Nutzungen mit Beherbergung einschließlich Ferienwohnen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Gastronomie, Läden und Freizeiteinrichtungen) dienen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow soll mit Wirksamwerden der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirchow entwickelt sein

4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung statt.

5.

Der Vorhabensträger, die Grund und Boden Haupt GmbH erklärt die Kostenübernahme für alle zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 notwendigen Leistungen. Mit der Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde das Ingenieurbüro Raith Hertelt Fuß aus Stralsund durch den Vorhabensträger direkt beauftragt.

6.

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

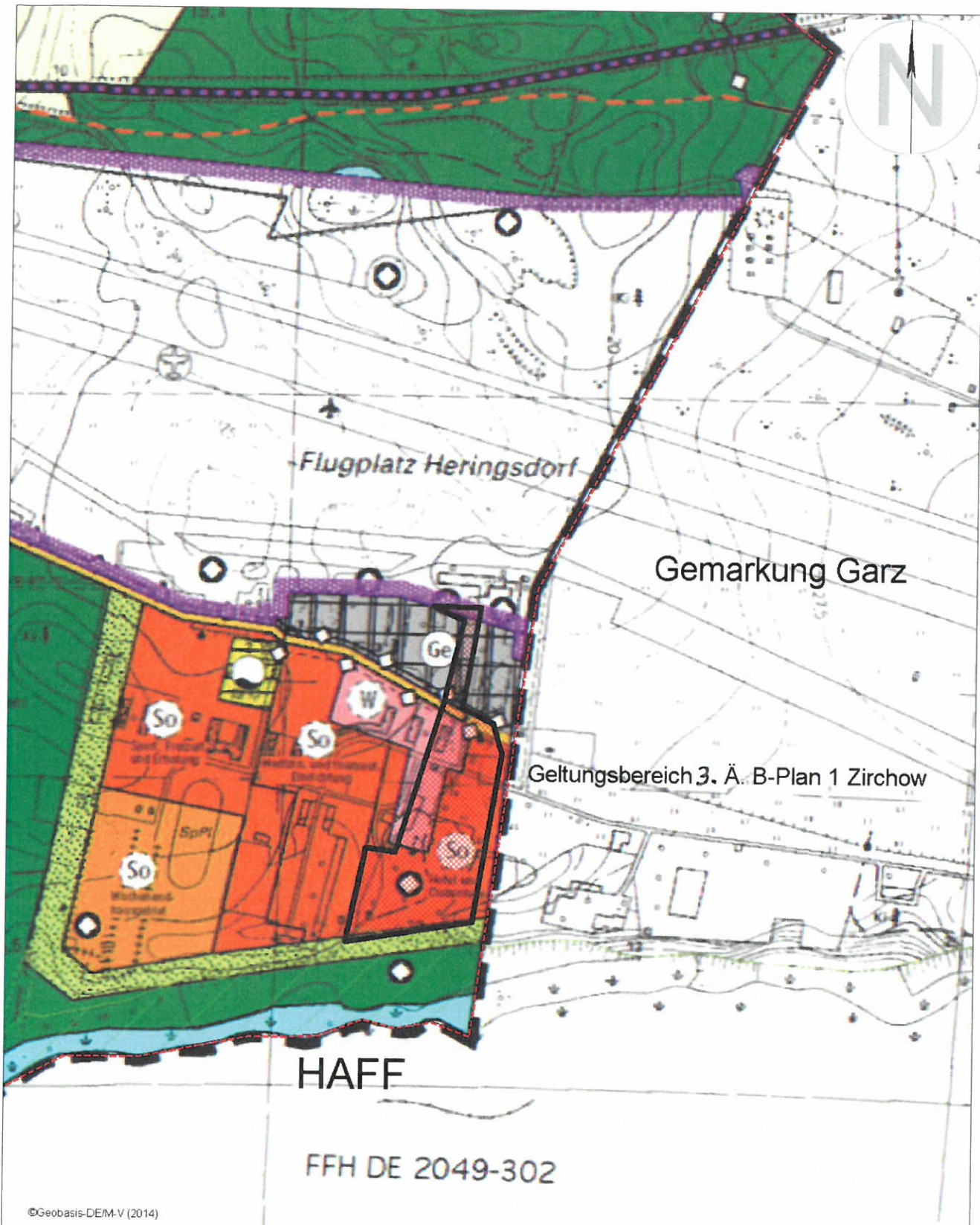

Zeplin
Amtsleiterin Bauamt



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 20.08.2015





©Geobasis-DEM-V (2014)

Übersichtsplan 3. Änderung B-Plan Nr. 1 Gemeinde Zirchow

Datum: 11.06.2015

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)