

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Zirchow

**Beschlussvorlage**  
GVZi-0209/22

öffentlich

Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Isabell Gottschling	<i>Datum</i> 21.06.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zirchow (Entscheidung)	29.06.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet 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.

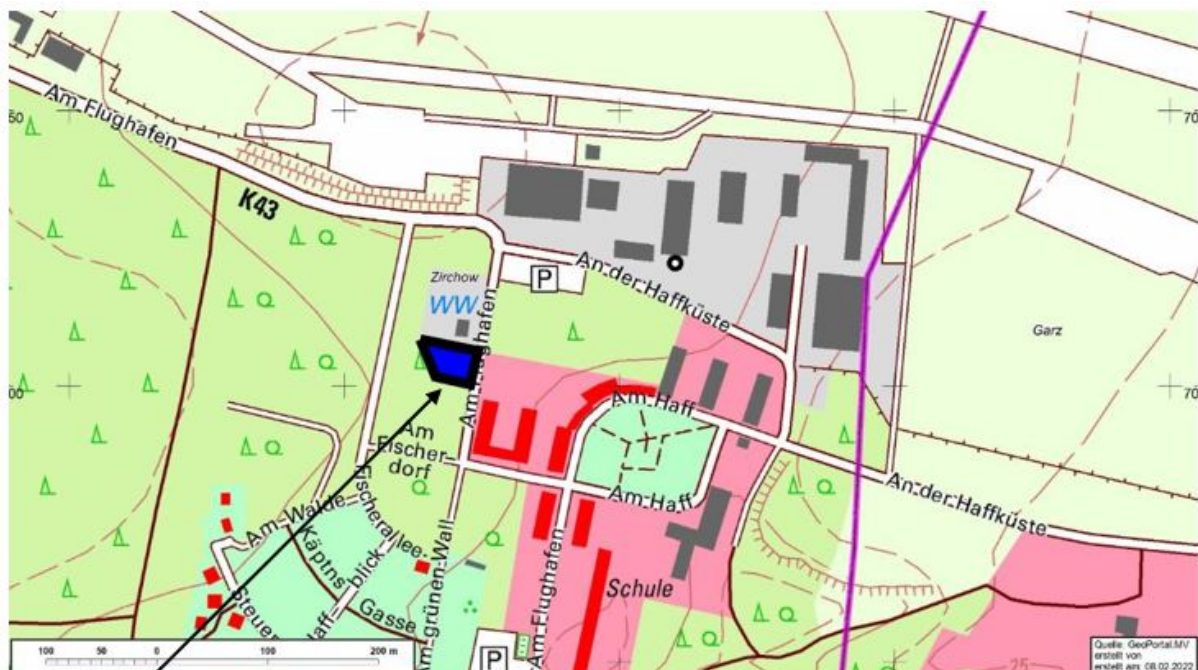
Der Plangeltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Kutzow

Flur 3

Flurstücke 1/1070

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1.017 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich der 8. Änderung B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Zirchow

## 1.

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Vorentwurf der Begründung einschließlich Scopingunterlage wird in der vorliegenden Fassung von 03-2022 gebilligt.

## 2.

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zirchow von 03-2022 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Scopingunterlage

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele 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. Derzeit ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ ausgewiesen. Das Grundstück gehörte ursprünglich zu einem Wasserwerk. Nach dessen Neubau andernorts ist auf dem Flurstück 1/117 eine Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, welche der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die teilweise Änderung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO zur Errichtung eines Ferienhauses als Einzel- oder Doppelhaus.

Die bestehende Löschwasserzisterne bleibt erhalten und wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserzisterne (LZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen.

Die Gemeinde Zirchow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgewiesen. 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.

Die Planungsziele für das Plangebiet des der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden 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 Versiegelungen 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 Belange muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Dieser 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.

### 3.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Anlage/n

1	Begründung BP Nr.1 Gesamt (öffentlich)
2	B-PLan_Zirchow-2022-03-14 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Zirchow	9						