

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Zirchow

### Beschlussvorlage

GVZi-0217/22

öffentlich

## Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 Sondergebiet Ferienwohnungen "Schulstraße"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 15.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Gepante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zirchow (Entscheidung)	12.10.2022	N

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow beschließt, der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 Sondergebiet Ferienwohnungen "Schulstraße" ohne Beteiligung von Kosten nach § 13 a BauGB zuzustimmen.

### Sachverhalt

Auf dem einem ca. 2.600 qm großen Teilbereich des Flurstückes 202, Flur 5, Gemarkung Zirchow sollen zwei bis drei Ferienhäuser errichtet werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.800 qm (siehe Anlage Übersichtsplan). Im vorderen Bereich, direkt an der Schulstraße, wurden bereits zwei Ferienhäuser errichtet. Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 202. Auf dem Baugrundstück befindet sich zurzeit ein leerstehendes, auffälliges Gebäude, das früher als Verkaufskiosk bzw. Filialgebäude einer Bank genutzt wurde sowie ein erkennbarer Baum- und Gehölzbestand (siehe Anlage Luftfoto). Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Nutzung als Ferienhausgebiet ist demnach nicht zulässig.

Deshalb soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das Plangebiet als Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 BauNVO festgesetzt wird.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch das Flurstück 201 der Flur 5 Gemarkung Zirchow,

im Nordosten: durch die Flurstücke 185 und 184/1581/2 der Flur 5 Gemarkung Zirchow,

im Südosten: durch die Flurstücke 203,204, und 205 der Flur 5 Gemarkung Zirchow und

im Südwesten: durch einen Teilbereich des Flurstückes 202 der Flur 5 Gemarkung Zirchow.

Der Beschlussvorlage ist ein Übersichtsplan beigelegt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 blau umrandet ist und der Teil dieser Beschlussvorlage ist.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich sollen Bauflächen für ein Sondergebiet Ferienhäuser (Sondergebiet, das der Erholung dient) nach § 10 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) festgesetzt werden. Damit sollen in dem Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 10 BauNVO geschaffen werden.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow ist die Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich derzeit nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2. BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 3. Umwelt und Natur

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verb. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von **der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen**; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## 4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verb. mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

## 5. Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung entstehenden Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen.

## 6. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Anlage/n

1	Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes _ Herr Sellin (öffentlich)
2	Luftbild Zirchow "Schulstr." (öffentlich)
3	Übersichtsplan Zirchow "Schulstr" (öffentlich)

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