

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Zirchow - Gemeindevertretung Zirchow

Beschlussvorlage-Nr:
GVZi-0172/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
17.12.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung Zirchow	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Für das im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Kutzow
Flur 3
Flurstücke 1/117
Fläche 0,1017 ha

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow.

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

2.

Anlass und Ziel der Planänderung

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow weist in seiner Ursprungsfassung für den zu ändernden Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung Wasser aus.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum alten Wasserwerk, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ auf dem Flurstück 1/14 und einer Teilfläche des Flurstückes 1/111, Flur 3, Gemarkung Kutzow lag. Nach dem Neubau des Wasserwerkes ist auf einem Teil des neu gebildeten Flurstückes 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung des Fischerdorfes dient. Die für die Wasserversorgung nicht mehr benötigte, aber im Bebauungsplan immer noch als Versorgungsanlage „Wasser“ festgesetzte Fläche soll künftige umgenutzt werden.

Die Fläche für die Zisterne muss als solche in der Nutzung bestehen bleiben, sofern keine alternative Löschwasserversorgung an anderer Stelle geschaffen wird.

Geplante Änderungen

Es ist geplant, das Flurstück 1/117, Flur 3, Gemarkung Kutzow geteilt zu nutzen. Der Bereich, auf dem sich die Zisterne für die Löschwasserversorgung befindet, soll zukünftig als eine solche Fläche für die Löschwasserversorgung festgesetzt werden.

Der verbleibende Teil des Flurstückes ist bereits erschlossen und grenzt unmittelbar an das bereits bestehende Ferienhausgebiet „Fischerdorf“ an. Es soll so dem SO 1 „Ferienhausgebiet“ zugeordnet und damit die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von max. zwei Ferienhäusern geschaffen werden.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens in das städtebauliche Bild des angrenzenden Fischerdorfes, werden die derzeit bestehenden Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 1.1 für das Plangebiet übernommen.

Gegebenenfalls erforderliche Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege werden berücksichtigt.

3. Aufstellungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 (8) BauGB).

Das Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht anwendbar, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

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 Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartendem Eingriff vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist gegebenenfalls ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

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 Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

4.

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

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabensträger, die VIS.A.VIS Projektgesellschaft mbH, Berliner Straße 22, 15345 Altlandsberg zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zirchow und dem Vorhabensträger detailliert festgeschrieben.

6.

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

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

Vis.A.Vis Projektgesellschaft mbH * Berliner Straße 22 * 15345 Altlandsberg

Amt Usedom Süd - Gemeinde Zirchow

Frau Viola Pfitzmann

Markt 7

17406 Usedom

vorab per eMail

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	24. Nov. 2020		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 30	zdA		

25.11.20 60.1P/Re



EXKLUSIVE IMMOBILIENPROJEKTE
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Altlandsberg, 23. November 2020

Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow
Antrag auf Änderung

Sehr geehrte Frau Pfitzmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow in der Gemeinde Zirchow käuflich erworben.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Wasserwerk. Nach dessen Neubau ist auf einem Teil des Flurstücks 1/117 eine alte Trinkwasserzisterne zurückgeblieben, die seit geraumer Zeit der Löschwasserversorgung für das Fischerdorf dient.

Die weitere festgesetzte Fläche als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ wird schon jetzt in diesem Umfang nicht mehr benötigt.

Für die Zisternenfläche kann das späterhin der Fall sein – natürlich erst dann, wenn eine andere Lösung für das Löschwasser gefunden wäre – ggf. auch durch Überbauung.

Um einen städtebaulichen Missstand zu vermeiden, ist es angedacht das Grundstück geteilt zu nutzen. Die Zisterne zur Löschwasserversorgung des Gebietes bleibt bestehen bis ggf. eine andere Lösung gefunden ist oder sie ggf. überbaut werden kann.

Auf dieser Teilfläche, sowie auf der verbleibenden, die derzeit nicht weiter genutzt wird, sollen die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von bis zu zwei Ferienhäusern geschaffen werden.

Das Grundstück ist erschlossen und grenzt unmittelbar an das Fischerdorf mit der Ferienhausbebauung an.

Die geplanten Einzelhäuser für einen überwiegend und dauerhaft wechselnden Personenkreis soll sich an den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie

den gestalterischen Vorgaben orientieren, damit ein harmonisches Einfügen gewährleistet wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1/117, Flur 3 der Gemarkung Kutzow in der Gemeinde Zirchow. Im beiliegenden Planauszug ist das betroffene Gebiet gekennzeichnet.

Mit der Änderung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern für einen überwiegend und dauerhaft wechselnden Personenkreis sowie
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Fischerdorfs

und zwar unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow erforderlich.

Bitte informieren Sie uns, ob und wenn die Gemeinde Zirchow den Antrag befürwortet und den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow gefasst hat.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Tarun
Geschäftsführer

Anlage
Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



LEGENDE



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

M 1:1000

22.10.2020

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

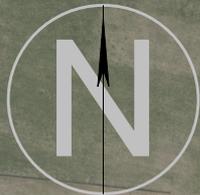
N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2020



Übersichtsplan 8. Ä. B-Plan Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume
der Gemeinde Zirchow

Datum: 11.12.2020
Maßstab: 1:2500



Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
WEB: www.amtusedom.de
Höhensystem: DHHN2016 (NHN)