

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVZi-0112/18 vom 14.11.2018  
über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt  
Inselträume“ der Gemeinde Zirchow**

**1.**

**Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2018 für die in beigefügtem Luftbild gekennzeichneten Grundstücke

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstücke	1/11, 1/12, 1/245 (teilweise), 1/246 (teilweise), 1/120, 1/178, 1/174, 1/179
Fläche	ca. 2,5 ha

die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow beschlossen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich des Flugplatzes Heringsdorf (unterhalb vom Hangar 11), westlich angrenzend an das Behindertenzentrum, zwischen den Straße „An der Haffküste“ und „Am Haff“

**2.**

**Anlass und Ziel der Planänderung**

Der Ursprungsplan setzt die Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO zugleich nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB vollständig als Flächen fest, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt jedoch regelmäßig einen objektiv bestehenden spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe voraus, der (ausschließlich) in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen kann. Eine Begrenzung auf eine Personengruppe, deren Gemeinsamkeit ausschließlich im Ort bzw. in der Branche ihrer Beschäftigung liegt, ist unzulässig und nach § 9 BauGB so nicht festsetzungsfähig.

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Club-Sportanlagen, die bisher für Einrichtungen zur sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung vorbehalten war, soll als Sondergebiet „touristische Infrastruktur“ neu festgesetzt werden.

Mit der 7. Vereinfachten Änderung soll für zwei Gebiete die Ausformung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet werden, da angesichts der kleinteiligen Struktur der Bebauung auch die touristische Infrastruktur und Versorgungsangebote kleinteilig organisiert werden müssen. In Fortführung der bisherigen Funktion der Fläche für Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen, soll nun hier ein sonstiges Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Es soll ausschließlich der Ansiedlung von Einrichtungen für die Versorgung der fremdenverkehrlichen Nutzungen dienen und bleibt damit wie bisher ausschließlich Einrichtungen der touristisch ausgerichteten Infrastruktur vorbehalten. Im Rückgriff auf die bisher in den umliegenden Baugebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden Anlagen der touristischen Infrastruktur aber um gewerbliche Versorgungseinrichtungen wie Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften erweitert. Die bisherigen Nutzungen (sportliche und kulturelle Freizeitgestaltung) bleiben uneingeschränkt zulässig. Beherbergungseinrichtungen (einschließlich Ferienwohnungen) sowie Wohnungen sollen hier in Fortführung der ursprünglichen Konzeption auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Das bisher als zulässige Grundfläche normierte Maß der baulichen Nutzung wird neu baugebietsbezogen als GRZ gefasst, wobei das Maß auf die erste Kommastelle abgerundet

wird, so dass die zulässige Gebäudegrundfläche geringfügig reduziert wird (von 1.500 qm auf 1.290 qm).

Die bisher zulässige Gebäudehöhe von 14 m für die geplante Sport- und Veranstaltungshalle wird für das Sondergebiet unverändert übernommen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche für die bisherige Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie die für diese Fläche vorgesehene Bepflanzung von 25 % mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 werden beibehalten. Die Bebauung wird einer offenen Bauweise entsprechen.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden im Sinne der bisherigen Festsetzungen redaktionell angepasst.

Die Abgrenzung der südlichen Teilflächen des Wohngebietes wird den Flurstücksgrenzen angepasst (Flurstück 1/179). Die zum Teil geringen Restflächen des Flurstückes 1/179 am SO 5 sind nicht eigenständig als Sondergebiet nutzbar und werden daher dem Wohngebiet zugeschlagen. Im Gegenzug wird die GRZ auf 0,25 herabgesetzt, so dass die zulässige Grundfläche im Wohngebiet trotz der Vergrößerung des Baugebietes nicht wesentlich zunimmt.

WA 2 alt	mit GRZ 0,3 bei 4.660 qm Baugebiet -----	1.390 qm zul. Grundfläche
WA 2 neu	mit GRZ 0,25 bei 6.555 qm Baugebiet -----	1.639 qm zul. Grundfläche

Da durch die Sicherung der Fläche, die bisher für Einrichtungen zur sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung vorbehalten war, als Sondergebiet „touristische Infrastruktur“ sowie die Aufhebung der Beschränkung auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf in den Allgemeinen Wohngebieten die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Die Grundkonzeption des Baugebietes insgesamt wird durch die räumlich vergleichsweise unbedeutende, die bisher vorgesehenen Nutzungsschwerpunkte grundsätzlich beibehaltende Änderung nicht in Frage gestellt.

### **3.**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

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

### **4.**

Gemäß § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 7. Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

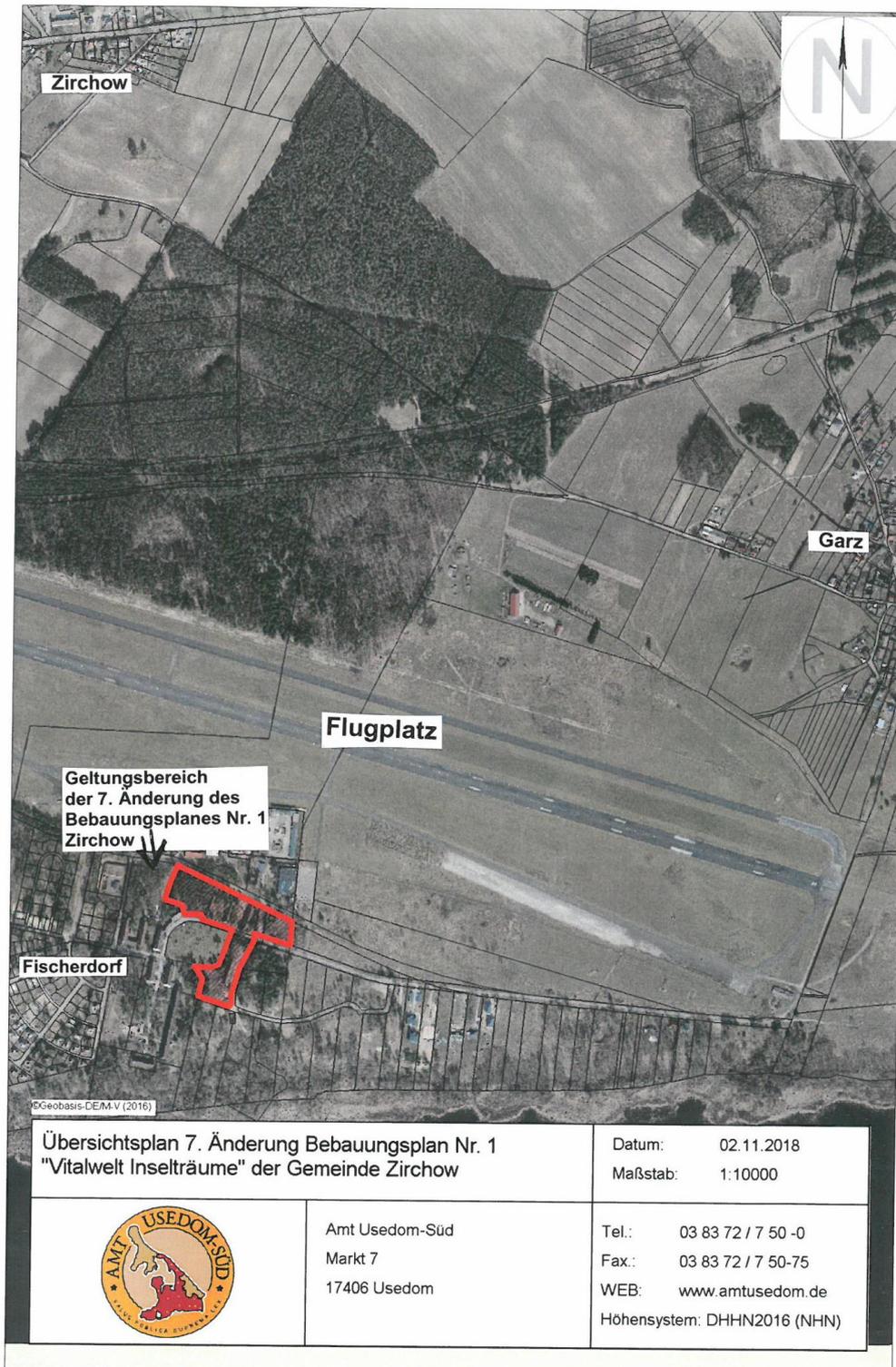
### **5.**

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabensträger, die Erste CAP GmbH & Co. Investitions KG, vertreten durch Herrn Hans-Jörg Ogradowicz, mit Sitz An der Landstraße 3 in 17429 Benz, OT Neppermin zu tragen.

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

6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.



*Z. Zeplin*  
 Zeplin  
 Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 26.11.2018

