

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

## Gemeinde Zirchow

### Satzungsfassung



# Satzung

über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 und nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## § 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow.

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt 1 für das Sondergebiet SO 2 wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

### 1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

~~Innerhalb der Sondergebiete SO 2 – Sporthotel – sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen sowie dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis von Sporttreibenden zur Unterbringung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:~~  
~~– Schank- und Speisewirtschaften,~~  
~~– Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,~~  
~~– gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.~~  
~~Übernachtungsangebote sind nur zulässig oberhalb des Erdgeschosses. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)~~

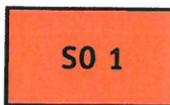
### *Innerhalb der Sondergebiete SO 2*

#### *- Ferienhausgebiet -*

*sind Ferienhäuser zum touristisch genutzten Ferienwohnen zulässig. Die Ferienhäuser sind dazu bestimmt, überwiegend und ständig einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Anlagen für die Verwaltung des Gebiets,*
  - Schank- und Speisewirtschaften,*
  - Läden mit einer Verkaufsfläche bis 30 qm,*
  - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.*
- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)*

Die Planzeichenerklärung wird wie folgt angepasst:



Sondergebiet (§ 10 und 11 BauNVO)  
mit Teilgebietsbezeichnung

Zweckbestimmung SO Gebiete

SO 1, SO 1.1	Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
SO 2	Sporthotel (§ 11 BauNVO) <b>Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)</b>
SO 3	Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

### § 3) Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung werden in den Punkten 42 - 44 wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

#### 42) Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zwischen 10° und 55° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. **Im SO 2 sind einschränkend ausschließlich geneigte Dächer zwischen 40° und 55° Dachneigung zulässig.** Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Satteldächer mit Krüppelwalm sowie Shed-Dächer sind als Dachformen nicht zulässig. Flachdächer über 50 qm Fläche sind zu begrünen.

~~Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Dächer bei Gebäudegruppen und -reihen eines Baugebietes die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.~~

#### 43) Dachgestaltung

Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m, in den Baugebieten SO 1, SO 1.1, **SO 2** und SO 3 nicht breiter als 7,0 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauf-länge nicht überschreiten; ungeachtet dessen ist für die Baugebiete SO 1, SO 1.1, **SO 2** und SO 3 eine Gesamtbreite von 7,0 m zulässig.

#### 44) Dachdeckung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Im Sondergebiet **SO 2 sind auch Rohrdächer aus Schilfrohr**, im SO 3 Ferienhausgebiet sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

### § 4) In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Zirchow, den .....

# Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselräume“, Gemeinde Zirchow

## Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	4
2) Übergeordnete Planungen.....	5
Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
Erfordernisse der Raumordnung.....	5
3) Bestandsaufnahme.....	5
Planungsrecht.....	5
Bestehende Nutzungen.....	5
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	6
4) Städtebauliche Planung.....	7
Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
Örtliche Bauvorschriften.....	7
5) Auswirkungen.....	7

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 6. Änderung erstreckt sich inhaltlich ausschließlich auf den Bereich des bisherigen SO 2 – „Sporthotel“, bestehend aus dem Flst. 1/108 der Flur 3, Gemarkung Kutzow, gelegen zwischen *Am Fischerdorf* und *Fischerallee*. Das Plangebiet der Änderung umfasst knapp 0,5 ha und damit weniger als 2 % des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

Für das SO 2 sollen die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst werden. Zudem werden die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung nach dem Vorbild der benachbarten Baugebiete angepasst.

Alle übrigen Festlegungen, einschließlich der Festlegung zu Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, bleiben unverändert bestehen.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da es sich um einen früher militärisch genutzten Bereich handelt, für den mit dem Ursprungsplan Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Das Änderungsgebiet liegt zwischen der mehrgeschossigen massiven Bebauung des Behindertenzentrums Zirchow „Am kleinen Haff“ (BHZ) und dem inzwischen in großen Teilen umgesetzten Ferienhausgebiets „Fischerdorf“ (vgl. Abbildung 2). Der Schwellenwert nach § 13as BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebiets bei weitem nicht erreicht. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der



FFH DE 2049-302

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Zirchow, Ausschnitt 1. Änderung ohne Maßstab

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt; die Aussagen im Umweltbericht des Ursprungsplans zur Verträglichkeit mit den nahen Natura 2000-Gebieten bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig (vgl. § 1 (6) Nr. 7 Bst. B). Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Da in der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen werden, wird das Verfahren als reiner Textbebauungsplan und damit als unselbständige Änderung aufgestellt.

## 2) Übergeordnete Planungen

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow im Stand der 1. Änderung stellt für das Plangebiet der 6. Änderung ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dar, so dass die Ableitung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB gegeben ist (vgl. Abbildung 1).

### Erfordernisse der Raumordnung

Für die Gesamtanlage wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das im August 2004 unter Berücksichtigung der gegebenen Maßgaben mit einer positiven Stellungnahme abgeschlossen wurde. Durch die Änderung wird die Beherbergungskapazität reduziert.

## 3) Bestandsaufnahme

### Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ weist für den Bereich SO 2 gemäß Ursprungsplan ein sonstiges Sondergebiet SO 2 „Sporthotel“ (nach § 11 BauNVO) aus; zulässig sind: Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen sowie dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis von Sporttreibenden zur Unterbringung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. Übernachtungsangebote sind nur zulässig oberhalb des Erdgeschosses.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,25. Abweichend von § 19 (4) BauNVO wurde für die dort genannten Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 13 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen.

### Bestehende Nutzungen

Nach der Beräumung der früheren militärischen Anlagen sowie nach einer weitgehenden Erneuerung der technischen Erschließung mit neuem Wasserwerk, zentralem Abwasseranschluss und Elektroversorgung konnte mit der Neubebauung begonnen werden. Die für Teilflächen des sog. Fischerdorfs erforderliche Waldumwandlung wurde durchgeführt und abgeschlossen. Das gesamte Gelände des



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

Fischerdorfs wurde erschlossen; bebaut wurden anfänglich vor allem die Grundstücke im Süden und Westen der Anlage. Die Bebauung südlich an der Fischerallee ist in Vorbereitung und wird kurzfristig beginnen.

Das Plangebiet (Flst. 1/108) liegt brach, die im östlichen Abschnitt bestehenden Gehölze unterliegen dem Einzelbaumschutz.

Nordöstlich und östlich angrenzend befindet sich das Behindertenzentrums Zirchow „Am kleinen Haff“ (BHZ), das in umgebauten Mannschaftsgebäuden der früheren Kaserne untergebracht ist. Nördlich der Kreisstraße eröffnete im Sommer 2011 die überregional besuchte Erlebniswelt im „Hangar 10“ als außergewöhnliche Ausstellung historischer Fluggeräte mit Indoorspielwelt (Flugsimulatoren) und Erlebnisgastronomie.

### **Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ökologisch sensiblen Landschaftsraumes am Stettiner Haff.

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peenunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, das die Wasseroberfläche einschließlich des Uferbereichs des Stettiner Haffs umfasst. Bereits im Rahmen des ROV wurde für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt; eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben war nicht zu erkennen.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ schließt an den östlichen Abschnitt des Siedlungsbereichs an, jedoch ist der direkte Uferbereich unmittelbar vor dem Plangebiet ausgenommen.



**Abbildung 3: FFH-Gebiete: blau, EU-Vogelschutzgebiete: braun (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)**

Das Plangebiet liegt als Insel eng umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" (Verordnung in Kraft seit 27.07.1993).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ mit einer Größe von 59.010 ha [Datum der (ersten) GSG-Festsetzung: 16.12.1999; Datum letzte rechtsgültige Verordnung: 09.08.2011]. Gemäß der einschlägigen Landesverordnung ist Zweck des Naturparks "Insel Usedom" „die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. ... Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.“



**Abbildung 4: LSG: grün, Nationalpark: blau schraffiert (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)**

Im Bereich der Änderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

## 4) Städtebauliche Planung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 6. Änderung erstreckt sich inhaltlich nur auf das Flst. 1/108 und damit auf einen kleinen Teilbereich des gesamten Plangebiets. Bereits mit dem Wegfall der ursprünglichen Sportflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Zweckbestimmung als „Sporthotel“ faktisch in Frage gestellt. Mit rund 4.640 qm ist die Baugebietsfläche zu klein, um ein wirtschaftlich betreibbares Sporthotel zu errichten (1.160 qm zul. GR, d.h. bei zweieinhalbgeschossiger Bebauung rund 3.000 qm Bruttogeschossfläche ohne befestigte Freibereiche).

Im Zuge der 6. Änderung wird der Bereich neu als Ferienhausgebiet ausgewiesen und damit grundsätzlich den benachbarten Baugebieten zugeschlagen.

Angesichts der besonderen städtebaulichen Stellung als Zentrum der radialen Anlage wird auf eine zwingende Beschränkung auf kleine Einfamilienferienhäuser mit begrenzter Grundfläche verzichtet. Zulässig sollen hier auch Appartementshäuser mit mehreren Wohneinheiten sein, die evtl. erdgeschossig ergänzende Versorgungseinrichtungen für das gesamte Ferienhausgebiet wie z.B. eine zentrale Rezeption, auch in Kombination mit einem Bistro, einem kleinen Laden oder einem Fahrradverleih, aufnehmen können.

Neben Ferienhäusern werden daher wie bisher Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung sowie zusätzlich Anlagen für die Verwaltung des Gebiets und Läden mit einer Verkaufsfläche bis 30 qm zugelassen. Mit einer Beschränkung auf 30 qm Verkaufsfläche für Läden wird sichergestellt, dass die Einzelhandelsnutzung auf den Typ Kiosk bzw. Backshop beschränkt bleibt. Solche kleinteiligen Ladenlokale dienen regelmäßig nur der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohn- und Ferienquartiere. Durch den Ausnahmeverbehalt ist insgesamt sichergestellt, dass es sich bei der gewerblichen Nutzung nur um einzelne kleinere Anlagen handeln kann, die die umliegende Ferienhausnutzung nicht wesentlich stören.

### Örtliche Bauvorschriften

Um zusammen mit den rohrgedeckten Ferienhäusern des angrenzenden Fischerdorfs ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung für die Bebauung im Plangebiet präzisiert. Dabei wird die Dachform auf geneigte Dächer zwischen 40° und 55° Neigung eingeschränkt, ergänzend werden Rohrdächer aus Schilfrohr zugelassen und die für die SO 1, SO 1.1 und SO 3 getroffenen Festlegungen zu Dachgauben auch für das Plangebiet übernommen.

Auf eine zwingende Verpflichtung auf Rohrdeckung wurde verzichtet, da bei größeren bzw. ergänzend auch gewerblich genutzten Gebäuden nach § 32 LBauO M-V ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 12 m erforderlich wird.

## 5) Auswirkungen

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur einzelne Aspekte der Bebauung betrifft, sind in der Abwägung keine öffentlichen Belange erheblich berührt. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der

Baugebietsfläche und zur Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden. Da zudem auch die touristische Nutzung grundsätzlich beibehalten wird, sind die Aussagen im Umweltbericht der Ursprungsplanung einschließlich des Nachweises der Verträglichkeit mit den nahen Natura 2000-Gebieten weiterhin gültig.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den Grundstückseigentümer angestoßen, um die Umsetzung der geplanten Neubebauung zu erleichtern.

Mit der Aufgabe einer vorwiegend gewerblichen Nutzung (als Beherbergungsbetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft und ergänzenden gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung) und der Einordnung in das Ferienhausgebiet werden mögliche Nutzungskonflikte zu den angrenzenden Ferienhäusern vermieden. Die gewerbliche Nutzung ist neu ausschließlich auf den Versorgungsbedarf des Ferienhausgebiets selber ausgerichtet und wurde folglich unter einen Ausnahmeverbehalt gestellt, um den beschränkten Umfang im Einzelfall sicherstellen zu können. Mit einer Beschränkung auf 30 qm Verkaufsfläche für Läden wird gewährleistet, dass die Einzelhandelsnutzung auf den Typ Kiosk bzw. Backshop beschränkt bleibt nur der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohn- und Ferienquartiere dienen wird, so dass keine zusätzliche verkehrliche Belastung des Ferienhausgebiets zu erwarten ist. Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte innerhalb des Gemeindegebiets sind angesichts der geringen Größe ebenfalls ausgeschlossen.

Gemeinde Zirchow, *20.08.2018*

*G. Wendlandt*  
*- Bürgermeister -*



# SATZUNG der Gemeinde Zirchow

über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 und nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.08.2018 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## § 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow.

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

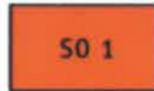
Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt 1 für das Sondergebiet SO 2 wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

### 1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

~~Innerhalb der Sondergebiete SO 2 - Sporthotel sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen sowie dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis von Sporttreibenden zur Unterbringung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:~~  
~~- Schank- und Speisewirtschaften;~~  
~~- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke;~~  
~~- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung;~~  
~~Übernachtungsangebote sind nur zulässig oberhalb des Erdgeschosses. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)~~

**Innerhalb der Sondergebiete SO 2- Ferienhausgebiet -sind Ferienhäuser zum touristisch genutzten Ferienwohnen zulässig. Die Ferienhäuser sind dazu bestimmt, überwiegend und ständig einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:- Anlagen für die Verwaltung des Gebiets,- Schank- und Speisewirtschaften,- Läden mit einer Verkaufsfläche bis 30 qm,- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**

Die Planzeichenerklärung wird wie folgt angepasst:



**Sondergebiet (§ 10 und 11 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung**

**Zweckbestimmung SO Gebiete**

- SO 1, SO 1.1 Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- SO 2 ~~Sporthotel (§ 11 BauNVO)~~ **Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)**
- SO 3 Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

## § 3) Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung werden in den Punkten 42 - 44 wie folgt neu gefasst (Änderungen in Fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar):

**42) Dachform und Dachneigung** Es sind ausschließlich geneigte Dächer zwischen 10° und 55° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. **Im SO 2 sind einschränkend ausschließlich geneigte Dächer zwischen 40° und 55° Dachneigung zulässig.** Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Satteldächer mit Krüppelwalm sowie Shed-Dächer sind als Dachformen nicht zulässig. Flachdächer über 50 qm Fläche sind zu begrünen.

~~Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Dächer bei Gebäudegruppen und -reihen eines Baugebietes die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.~~

**43) Dachgestaltung** Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m, in den Baugebieten SO 1, SO 1.1, SO 2 und SO 3 nicht breiter als 7,0 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten; ungeachtet dessen ist für die Baugebiete SO 1, SO 1.1, SO 2 und SO 3 eine Gesamtbreite von 7,0 m zulässig.

**44) Dachdeckung** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Im Sondergebiet **SO 2 sind auch Rohrdächer aus Schilfrohr**, im SO 3 Ferienhausgebiet sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

## § 4) In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des 22.08.2018 in Kraft.

Zirchow, den 20.08.2018

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung am 20.06.2018 im Usedomer Amtsblatt sowie im Internet erfolgt.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.06.2018 beteiligt worden.

Zirchow, den 22.08.2018 Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) mit Schreiben vom 13.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 02.07.2018 bis zum 03.08.2018 während folgender Zeiten im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07  
- montags bis mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr,  
- donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00- 18.00 Uhr,  
- freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen standen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) in der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Ückeritz zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.2018 im Usedomer Amtsblatt sowie im Internet bekannt gemacht worden.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15.08.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

7. Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wurde am 15.08.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.08.2018 gebilligt.

Zirchow, den 20.08.18 Bürgermeister

8. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, den 20.08.2018 Bürgermeister

9. Die 6. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22.08.2018 im Usedomer Amtsblatt sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 22.08.2018 in Kraft getreten.

Zirchow, den 23.08.2018 Bürgermeister



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

**raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Zirchow**  
**6. Änderung des**  
**Bebauungsplans Nr. 1**  
**"Vitalwelt Inselträume"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Fassung vom 24.04.2018, Stand 26.07.2018

