

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

Füllmuster der Schablonen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 19 - 22 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
			II maximal zweigeschossig

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: "touristische Infrastruktur"

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) hier:

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

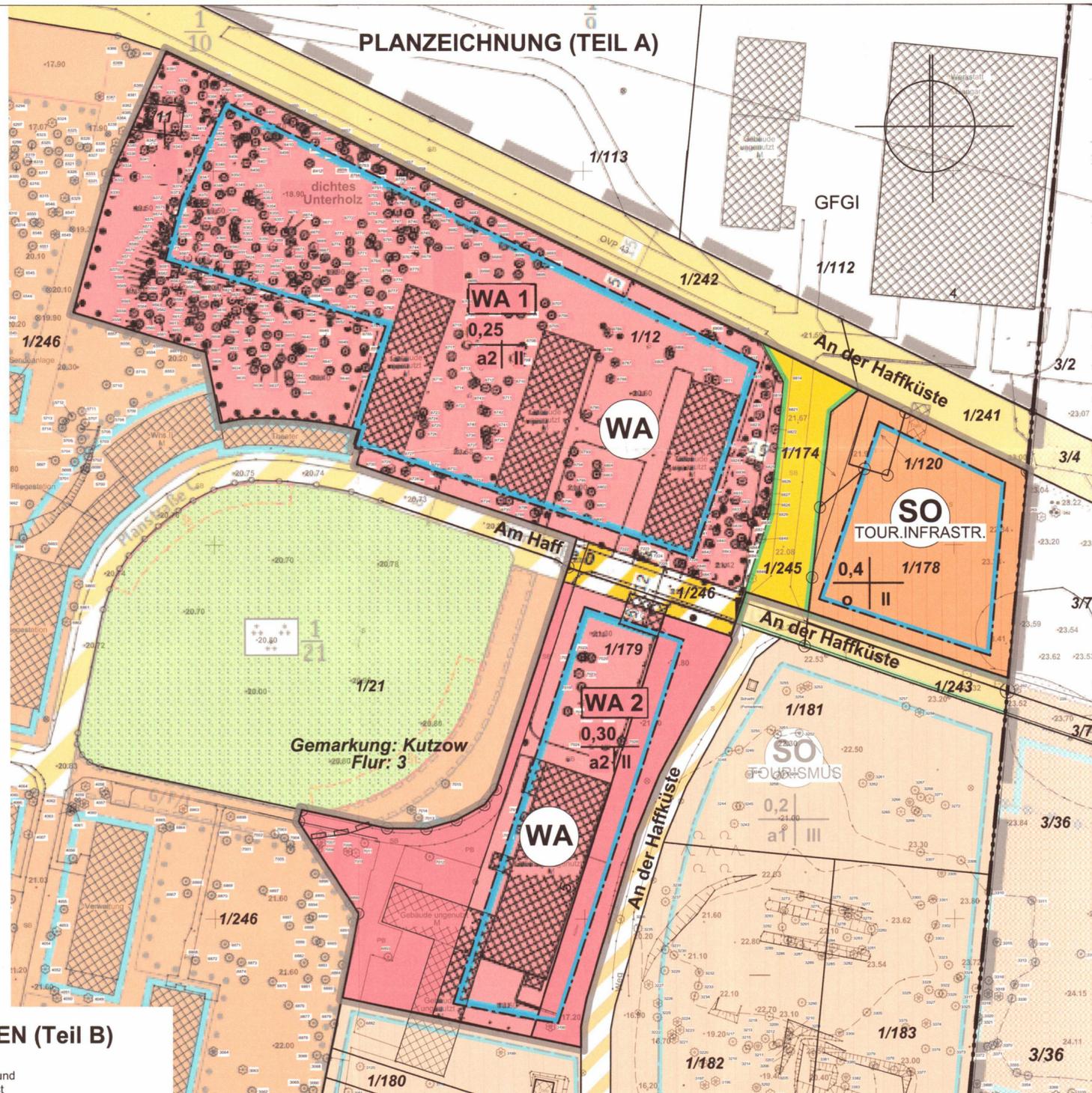
Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächenumgrenzung für Flächen mit Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.2018, bekannt gemacht am 21.11.2018 im Usedomer Amtsblatt sowie im Internet.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, ein Änderung des Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2018 den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 10.12.2018 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 03.12.2018 bis zum 08.01.2019 während folgender Zeiten 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 und freitags von 8.00-12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Usedomer Amtsblatt am 21.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegende Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 27.02.2019 von der Gemeindevertretung als **Satzung** beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8) Der katastermäßige Bestand am 17.03.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 17.03.19 Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9) Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, den 06.03.19 Bürgermeister

10) Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.2019 im Usedomer Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 20.03.2019 in Kraft getreten.

Zirchow, den 28.03.19 Bürgermeister

Zirchow, den 06.03.19 Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden in den Punkten 6a, 8 sowie 18 wie folgt neu gefasst und in den Punkten 13, 14 und 34 wie folgt redaktionell angepasst (Änderungen in *Fett kursiv*, Streichungen als solche sichtbar):

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

6a) sonstige Sondergebiete SO „touristische Infrastruktur“
Das sonstige Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO dient der Ansiedlung von Einrichtungen für die Versorgung der fremdenverkehrlichen Nutzungen. **Zulässig sind:**
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8) Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude für Mitarbeiter, Betreuungspersonal sowie Aufsichts- und Berechtigungspersonen der Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 1 Zirchow und im Bebauungsplan Nr. 1 Garz zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Handwerksbetriebe.
Alle übrigen in § 4(2) und 4(3) aufgeführten Nutzungen bleiben unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB und § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens wie folgt überschritten werden:
- im Baugebiet WA 1 und WA 2, SO 4, 6 und 7 bis zu 50 %,
- im Baugebiet SO 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,45,
- im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,40,
- im Baugebiet SO 5 bis zu einer GRZ von 0,35,
- im Baugebiet SO „Tourismus“ bei einer GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,35, bei einer GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4,
- im Baugebiet SO „touristische Infrastruktur“ bis zu einer GRZ von 0,6,
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB; § 19 BauNVO)
14. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- im Baugebiet SO „Tourismus“ 14,0 m
- im Baugebiet SO „touristische Infrastruktur“ 14,0 m
- in der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Club Sportanlage“ 8,0 m, „Sport- und Veranstaltungshalle“ 14,0 m

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

18. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie im SO 3 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im SO 8 innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Geraden- und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 42 (6) BauNVO)
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
34. Innerhalb der Baugebiete, innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen und innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke bzw. die nicht überbaubaren Flächen für Sport- und Spielanlagen und für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen:
- beim WA 1 und 2, SO 1, 2, 3, 4, 5, 6 und beim SO „Tourismus“ 20 %;
- beim SO 7 10 %;
- **beim den Flächen für Sport- und Spielanlagen SO „touristische Infrastruktur“ 25 %** und
- bei den Flächen für Ver- und Entsorgung 40%.
Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE ZIRCHOW

über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2019 folgende **Satzung** über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als **Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung** erlassen.

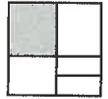
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirchow
7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1
"Vitalwelt Inselträume"
Satzungsfassung

Fassung vom 20.08.2018, Stand 28.01.2019

Maßstab 1:1.000



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
stralsund@stadt-landschaft-region.de

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Gemeinde Zirchow

Satzungsfassung



Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“, Gemeinde Zirchow

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Änderungsumfang	2
2) Anlass / städtebauliche Planung	2
3) Übergeordnete Planungen	4
4) Städtebauliche Planung	4
4.1) Änderungsinhalte	4
4.2) Flächenbilanz	6
5) Auswirkungen	7

1) Grundsätze / Änderungsumfang

Die 7. Änderung erstreckt sich auf den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie die angrenzende Fläche für Sport- und Spielanlagen, bestehend aus den Flst. 1/11, 1/12, 1/120, 1/174, 1/178, 1/179 (teilw.), 1/243, 1/245 1/246 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kutzow. Das Plangebiet der Änderung umfasst gut 2,5 ha und damit nur eine vergleichsweise kleine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplans.

Mit der 7. Änderung sollen für zwei Gebiete die Ausformung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet werden:

- Für das WA 1 und WA 2 sollen die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter genereller Beibehaltung der Nutzungsart korrigiert werden, indem die im vorliegenden Fall unzulässige Beschränkung nach § 9 (1) Nr. 8 auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf aufgehoben wird. Gleichzeitig wird die Abgrenzung des Baugebiets im Westen den Katastergrenzen angepasst, dadurch vergrößert sich das WA zulasten der angrenzenden Sondergebiete SO 5 geringfügig um rund 0,19 ha.
- Für die bisherige Fläche „Club-Sportanlage“, auf der ursprünglich der Bau einer Sport und Veranstaltungshalle vorgesehen war, soll allgemein die Zulässigkeit von touristischen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zugelassen werden. Es soll hierzu eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „touristische Infrastruktur“ erfolgen, die bisherigen Nutzungen bleiben zulässig.

Alle übrigen Festlegungen, einschließlich der Festlegung zu Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, bleiben weitestgehend unverändert bestehen. Analog zur 3. Änderung wird die textliche Festsetzung 18 zu Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (Unzulässigkeit von Garagen) für die Baugebiete im Änderungsbereich gestrichen. Die Errichtung von Stellplätzen ist zur Bebauung der Wohngrundstücke nach Stellplatzsatzung erforderlich; der Ausschluss von Garagen wäre nur bei einer rein saisonalen Nutzung gerechtfertigt (z.B. bei Ferien- oder Wochenendhausgebieten).

2) Anlass / städtebauliche Planung

Mit der Planung werden zwei Ziele verfolgt:

- a) Im Zuge der vorangegangenen Änderungen wurden zugunsten einer kleinteiligen Nutzungsmischung die großen, ursprünglich für Versorgung, Sport- und Freizeit geplanten Sondergebiete (v.a. in der Gemeinde Garz im Zuge der 2. Änderung das SO 2 „Aquacity“ sowie im Zuge der 3. Änderung

das SO 1 „Clubanlage“ zugunsten gemischt genutzter Sondergebiete „Tourismus“ aufgegeben. Dabei wurden Versorgungseinrichtungen wie Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung nur ausnahmsweise zugelassen, um Störungen für die Beherbergung und das Ferienwohnen durch eine größere Konzentration solcher Anlagen zu vermeiden.

Die verbleibende, bisher für Sport- und Freizeitnutzung vorgesehene Fläche „Club-Sportanlage“, auf der der Bau einer 1.500 qm großen „Sport- und Veranstaltungshalle“ vorgesehen war, soll auch zukünftig für ergänzende Angebote gesichert werden und dabei allgemein für die Ansiedlung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Die Fläche liegt verkehrstechnisch günstig im mittleren Abschnitt der Baugebiete, gleichzeitig jedoch randlich im Übergang zu den im Bereich des Flughafens nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen, so dass für die Beherbergungs- und Ferienwohnnutzung Störungen aus direkter Nachbarschaft vermeiden werden.

Mit der Neufassung der bisherigen Fläche für Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen, als sonstiges Sondergebiet „touristische Infrastruktur“ wird die ursprüngliche Konzeption sinngemäß fortgeführt.

b) Im Zuge der Vorbereitung der Umsetzung der Bebauung der WA 1 und WA 2 wurden Fehler in der Ausgestaltung der Festsetzungen erkannt, die im Falle einer juristischen Auseinandersetzung den Bestand des Bebauungsplans gefährden könnten. 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 (siehe ergänzend Abschnitt 3).

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 Baugebiets insgesamt wird durch die räumlich vergleichsweise unbedeutende, die bisher vorgesehenen Nutzungsschwerpunkte grundsätzlich beibehaltende Änderung nicht in Frage gestellt.

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst.

b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Zirchow, Ausschnitt 1. Änderung ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

3) Übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirchow im Stand der 1. Änderung stellt für das Plangebiet der 7. vereinfachten Änderung im Wesentlichen Wohnbauflächen sowie für den Bereich des neuen Sondergebiets „touristische Infrastruktur“ ein Sondergebiet „Tourismus“ dar. Untergeordnete Flächenanteile sind Bestandteil des Sondergebiets „Medizinische und therapeutische Einrichtungen“.

Mit den wesentlichen Nutzungen Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet „touristische Infrastruktur“ entspricht die 7. vereinfachte Änderung den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Angesichts der Geringfügigkeit der flächenmäßigen Abweichungen sowie der grundsätzlich überschneidenden Genauigkeit der Planzeichnung des Flächennutzungsplans kann die 7. vereinfachte Änderung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB abgeleitet werden (vgl. Abbildung 1).

4) Städtebauliche Planung

4.1) Änderungsinhalte

Mit der 7. vereinfachten Änderung sollen für zwei Gebiete die Ausformung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet werden:

Sonstige Sondergebiete „touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO

Mit der Aufgabe der früheren Sondergebiete SO 2 „Aquacity“ (vgl. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Gemeinde Garz) sowie SO 1 „Clubanlage“ (vgl. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Gemeinde Garz) und der großflächigen Ausweisung von Sondergebieten SO „Tourismus“ mit einer vergleichsweise breiten Nutzungsmischung wurde das Planungsziel großflächiger Freizeit- und Versorgungseinrichtungen aufgegeben (mit z.B. ursprünglich bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche des periodischen und aperiodischen Bedarfs). Auch für eine große zentrale Veranstaltungshalle mit bis zu 1.500 qm Grundfläche, wie sie bisher in der Fläche für Sport- und Spielanlagen (Sport-Clubanlage) zulässig ist, besteht kein erkennbarer Bedarf.

Angesichts der kleinteiligen Struktur der Bebauung müssen vielmehr auch die touristische Infrastruktur und Versorgungsangebote kleinteilig organisiert werden. In Fortführung der bisherigen Funktion der Fläche für Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen, soll daher hier ein sonstiges Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Das sonstige Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ dient ausschließlich der Ansiedlung von Einrichtungen für die Versorgung der fremdenverkehrlichen Nutzungen und bleibt damit wie bisher die Nutzungen in der Fläche für Sport- und Spielanlagen ausschließlich Einrichtungen der touristisch ausgerichteten Infrastruktur vorbehalten. Im Rückgriff auf die bisher in den umliegenden Baugebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen der touristische Infrastruktur aber um gewerbliche Versorgungseinrichtungen wie Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften erweitert. Die bisherigen Nutzungen (sportliche und kulturelle Freizeitgestaltung) bleiben uneingeschränkt zulässig.

Zulässig sind danach:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ verzichtet zur Sicherung von Flächen für eine angemessene Infrastrukturausstattung bewusst auf eine breitere Nutzungsmischung. Beherbergungseinrichtungen (einschließlich Ferienwohnungen) sowie Wohnungen sollen hier in Fortführung der ursprünglichen Konzeption auch zukünftig ausgeschlossen bleiben.

In bisher als Fläche für Sport- und Spielanlagen, jetzt neu als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche liegen Flächen des Zweckverbandes. (Flst. 1/11; 1/120 und 174 der Flur 3, Gemarkung Kutzow),

die auch zukünftig der Abwasserentsorgung dienen sollen. Mit der Ausweisung als Baugebiet können zukünftig nach § 14(2) BauNVO auch technische Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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. Angesichts der Abmessung des Baufensters, das in beiden Ausdehnungen eine Länge von jeweils 50 m nicht überschreitet, entspricht die Bebauung einer offenen Bauweise.

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

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Mit der 7. vereinfachten Änderung wird die im vorliegenden Fall unzulässige Einschränkung auf Wohngebäude für eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf gestrichen und die Baugebietsfläche im Westen dem Katasterbestand angepasst.

Grundsätzlich ermächtigt § 9 (1) Nr. 8 BauGB die Gemeinden, für bestimmte Personengruppen, die objektiv eine besondere Art von Wohnungen benötigen, Bauflächen mittels Bebauungsplanfestsetzung zu "reservieren". Die Überlassung der Wohnungen an nicht durch die Festsetzung begünstigte Personen und insbesondere die Verwendung der Wohnungen zu anderen als den festgesetzten Wohnzwecken ist in diesen Fällen unzulässig.

Die Festsetzung einer solchen Bindung setzt einen objektiv bestehenden spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe voraus. Besondere ökonomische oder soziale Bedingungen einzelner Personengruppe wie etwa ein geringes Haushaltseinkommen rechtfertigen dabei allein noch keinen besonderen Wohnbedarf im Sinne der Rechtsvorschrift. Vielmehr muss der besondere Wohnbedarf (ausschließlich) in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zu Ausdruck kommen. Kriterien können dabei Zugänglichkeit, Größe, Aufteilung und technische Ausstattung sein. Als Personengruppen mit einem spezifischen Wohnbedarf gelten zum Beispiel alte und behinderte Menschen, deren besonderer Wohnbedarf etwa in der Barrierefreiheit der Wohnungen (einschließlich des Zugangs) begründet liegt.

Die Rechtmäßigkeit der Festlegung auf Personengruppen mit einem spezifischen Wohnbedarf ist im folgenden Fall aus mehreren Gründen nicht gegeben:

- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB zur Einschränkung auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf sollen regelmäßig nur für einzelne Flächen, d.h. für Teile eines Baugebietes, getroffen werden, worauf bereits die gesetzliche Ermächtigung ausdrücklich hinweist. Begründet ist die Einschränkung auf einzelne Flächen u.a. durch die Verpflichtung zur Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB), was nach allgemeiner Einschätzung eine soziale Mischung (z.B. Familien und Singles, Beschäftigte und Senioren) erfordert. Im Bebauungsplan Nr. 1 erstreckt sich die Einschränkung jedoch auf das gesamte allgemeine Wohngebiet.
- Der begünstigte Personenkreis (Mitarbeiter in den vielfältigen Betrieben der verschiedenen Sondergebiete) unterscheidet sich hinsichtlich der Anforderungen an die baulichen Beschaffenheit der Wohngebäude nicht von der Mehrzahl der übrigen Einwohner in Zirchow, so dass die Festlegung hinsichtlich der baulichen Besonderheiten der Wohngebäude unbestimmt bleibt und damit ins Leere geht. Ohne eine spezifische bauliche Ausprägung der Wohnungen besteht planungsrechtlich aber keine Legitimation, den zulässigen Bewohnerkreis einzuschränken und damit z.B. Bewohner eines allgemeinen Wohngebiets bei einem Arbeitsplatzwechsel zum Umzug zu zwingen (Verstoß gegen Art. 11 und 13 GG).

- Damit stellt die Beschränkung auf Wohngebäude für eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf letztlich die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets in Frage, da reguläre Wohngebäude im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen bleiben sollen. Die Einschränkung der Nutzbarkeit auf Mitarbeiter der angrenzenden Sondergebiete mit dem Ziel, kein zusätzliches Wohnen zu ermöglichen, widerspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets.

Eine rechtswidrige Festlegung ist letztlich wirkungslos und kann nicht durchgesetzt werden.

Das ausweislich der Begründung mit der Einschränkung auf eine bestimmte Personengruppe verfolgte Ziel, die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums an den Ausbau der Ferienanlage und den dadurch hervorgerufenen Bedarf zu knüpfen, ist letztlich auch ohne die unzulässige planungsrechtliche Festlegung auf Mitarbeiterwohnungen gewährleistet. Ausschlaggebend hierfür ist nämlich vor allem die zeitliche Abfolge der Umsetzung. Mit dem arbeitsplatzintensiven Behindertenzentrum *Am kleinen Haff* (in den SO 4 und SO 5), den Ferienwohnanlagen (z.B. *Oase am Haff*) und der weit fortgeschrittenen Ferienhausanlage *Fischerdorf* entstanden umfangreiche Betreuungs- und Beherbergungseinrichtungen mit umfangreichem Arbeitsplatzangebot.

Gleichzeitig wird die Abgrenzung der südlichen Teilfläche des Wohngebiets den Flurstücksgrenzen angepasst (Flst. 1/179). Die zum Teil geringen Restflächen des Flst. 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 Baugebiets 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).

Die im Allgemeinen Wohngebiet bestehenden Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) werden unverändert beibehalten, auf das Baufenster in der zusätzlich in das Wohngebiet einbezogenen früheren Sondergebietsfläche wird zukünftig verzichtet. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten kann mit den bestehenden Baufenstern ausgeschöpft werden.

Teilflächen grenzen an die Kreisstraße K 43 VG. Für Anbindungen an die Kreisstraße sind beim Straßenbaulastträger detaillierte Unterlagen zum jeweiligen Anschlussbereich einzureichen.

4.2) Flächenbilanz

Mit der 7. vereinfachten Änderung reduziert sich die zulässige Bebauung geringfügig um 345 qm bzw. die zulässige Versiegelung um 26 qm. Bezogen auf die Gesamtentwicklung des Bebauungsplans ist die Änderung nicht erheblich.

Nutzung	Fläche Bestand	Fläche Änderung	zul. GR Bestand	zul. Versiegelung Bestand	zul. GR Änderung	zul. Versiegelung Änderung
WA 1	13.874 qm	13.874 qm	3.469 qm	6.937 qm**	3.469 qm	6.937 qm**
WA 2	4.635 qm	6.550 qm	1.391 qm	2.318 qm**	1.638 qm	3.275 qm**
Sondergebiet SO 5	1.915 qm	---	382 qm	669 qm***	--	--
Sondergebiet touristische Infrastruktur	3.226 qm*	3.226 qm	1.500 qm	2.250 qm	1.290 qm	1.936 qm
Verkehrsfläche	1.548 qm	1.548 qm	--	1.548 qm	--	1.548 qm
Gesamt	25.198 qm	25.198 qm	6.742 qm	13.722 qm	6.397 qm	13.696 qm

* bisher als Fläche für Sport- und Spielanlagen (Sport-Clubanlage) mit 1.500 qm GR für Sport- u. Veranstaltungshalle

** Überschreitung nach § 19(4) BauNVO bis GRZ 0,5

*** Überschreitung nach § 19(4) BauNVO bis GRZ 0,35

5) Auswirkungen

Nach § 13 BauGB wird im vereinfachten 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 sind in der Abwägung keine öffentlichen Belange erheblich berührt.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Gesamtgröße der Baugebietsflächen und das Maß der zulässigen Versiegelung werden grundsätzlich bestandsorientiert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden. Der Umfang der zulässigen Versiegelung sinkt vielmehr rundungsbedingt geringfügig um 26 qm. Da zudem die Ausrichtung der Gesamtanlage auf eine 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.

Durch die Einschränkung auf eine bestimmte Personengruppe in den Allgemeinen Wohngebieten sollte die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums im Sinne des raumordnerischen Eigenbedarfs der Gemeinde (vgl. 4.1(3) RREP) an den Ausbau der Ferienanlage und den durch die zusätzlichen Arbeitsplätze hervorgerufenen Bedarf geknüpft werden. Eine rechtswidrige Festlegung bleibt jedoch wirkungslos und kann nicht durchgesetzt werden, so dass aus deren (formeller) Aufhebung auch kein Nachteil resultiert. Da die Umsetzung der arbeitsplatzgenerierenden Betreuungs- und Beherbergungseinrichtungen jedoch bereits fortgeschritten ist, entspricht der Ausbau des Wohngebiets zum jetzigen Zeitpunkt den Zielen der ursprünglichen Planung.

Im Bereich der Änderung sowie angrenzend sind noch Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V vorhanden. Von den gemäß der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinden Garz und Zirchow vorgesehenen 21,80 ha Waldumwandlung wurden bisher 20,50 ha umgewandelt und kompensiert. Die verbliebene Restwaldfläche von 1,30 ha befindet sich auf den Flurstücken 1/12; 1/113 und 1/246. Die Änderung wirkt sich hinsichtlich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung dieser Flächen nicht aus. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Waldumwandlung zu beantragen und zu vollziehen. Die erforderliche Waldumwandlung nach § 15a LWaldG M-V wurde durch das zuständige Forstamt in Aussicht gestellt.

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

Gemeinde Zirchow,
Januar 2019

