

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVZi-0107/18 vom 06.06.2018
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow in der Fassung
von 04-2018**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow in der Fassung von 04-2018 umfasst das im beiliegenden Luftbild gekennzeichnete Grundstücke der

Gemarkung	Kutzow
Flur	3
Flurstücke	1/108
Fläche	0,5288 ha

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich des Flugplatzes Heringsdorf, zwischen den Straßen „Am Fischerdorf“ und „Fischerallee“ im Zentrum des sogenannten „Fischerdorfs“, westlich angrenzend an das Behindertenzentrum Garz.

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow hat in der öffentlichen Sitzung am 06.06.2018 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Zirchow mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2018 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2018 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 02.07.2018 bis Freitag, den 03.08.2018
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben.

3.

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 6. Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

4.

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.

5.

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


Zeplin

Leiterin Fachdienst Bau

Bekanntmachungsvermerk:

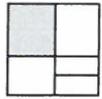
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 11.06.2018





©Geobasis-DE/M-V (2016)

Übersichtsplan 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Zirchow		Datum: 24.05.2018 Maßstab: 1:5000
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75 Höhensystem: DHHN92 (NHN)



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

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

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

Gemeinde Zirchow

Offenlagefassung
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

Auslegungsexemplar

Auslage vom: 02.07.2018 – 03.08.2018

Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom
Tel.: 038372/750-0

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 durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), 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)~~

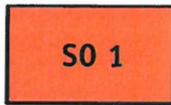
Innerhalb der Sondergebiete SO 2

- 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) 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 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 Dachschildeln, 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 Inselträume“, 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 6

Planungsrechtliche Festsetzungen 6

Örtliche Bauvorschriften 7

5) Auswirkungen 7

1) Grundsätze / Ausgangslage

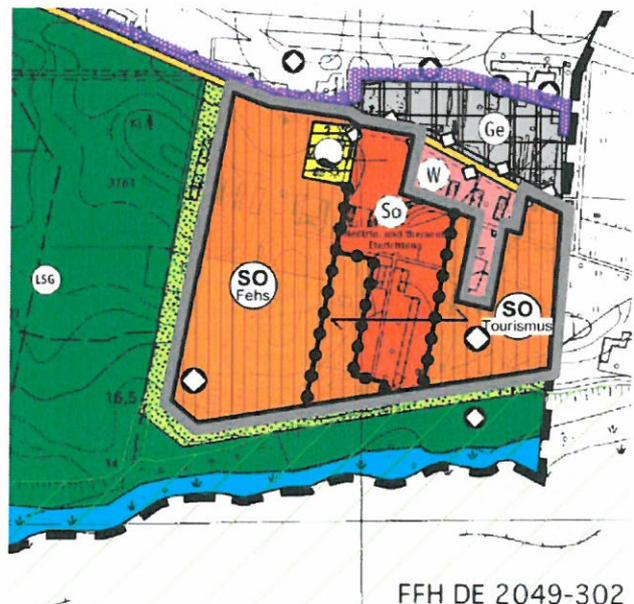
Die 6. Änderung erstreckt sich inhaltlich ausschließlich auf den Bereich des bisherigen SO 2 – „Sporthotel“, bestehend aus dem Flst. 1/108 der Flur 3, Gemarkung Kutzow, gelegen zwischen *Am Fischerdorf* und *Fischerallee*. Das Plangebiet der Änderung umfasst knapp 0,5 ha und damit weniger als 2 % des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

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die Aussagen im Umweltbericht des Ursprungsplans zur Verträglichkeit mit den nahen Natura 2000-Gebieten, bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig.

Da in der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen werden, wird das Verfahren als reiner Textbebauungsplan und damit als un-



FFH DE 2049-302
Abbildung 1: Flächennutzungsplan Zirchow, Ausschnitt 1. Änderung ohne Maßstab

selbständige 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 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.



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

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

Nordöstlich und östlich angrenzend befindet sich das Behindertenzentrum 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 Wasserfläche 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.

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



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 be-

treibbares 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 Ausnahmegewerblich ist insgesamt sichergestellt, dass es sich bei der gewerblichen Nutzung nur um einzelne kleinere Anlagen handeln kann, die die umliegende Ferienhausbauung 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,
April 2018