

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr:	<b>GV Ziero/18/12998</b>		
Federführend: Bauwesen		Status:	öffentlich		
		Datum:	11.12.2018		
		Verfasser:	Maria Schultz		
<b>Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" der Gemeinde Zierow</b>					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow					

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 24.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Gutsanlage und die angrenzende Umgebungsbebauung.

Planungsziel ist Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow, die Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und die Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage.

Der Vorentwurf wird dieser städtebaulichen Zielstellung gerecht und soll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung verwendet werden.

Hinweis:

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow am 24.05.2017 eine Veränderungssperre erlassen, die mit ihrer Bekanntmachung am 28.06.2017 für zwei Jahre in Kraft getreten ist.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „ Gutsanlage Zierow “ .
2. Diese Planfertigung ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
3. In einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

## Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Entwurf Satzung

Entwurf Begründung

Umweltprüfung

# SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

## über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe GH Gebäudehöhe Dachform
<b>SO 1 Gutsanlage</b>	
GRZ 0,6	4,20
<b>SO 2 Wo-FoWo</b>	
GRZ 0,4	3,00
o	GH max 9,00 m DN 22" bis 50" SD (auch versetzt), KWD, WD
<b>WA 1</b>	
GRZ 0,4	4,00
o	TH max 8,00 m FH max 12,00 m DN 40" bis 50" SD (auch versetzt), WD
<b>WA 2</b>	
GRZ 0,4	4,00
o	TH max 4,00 m FH max 9,00 m DN 30" bis 50" SD (auch versetzt), WD
<b>WA 3</b>	
GRZ 0,4	3,50
o	GH max 9,00 m DN 22" bis 50" SD (auch versetzt), KWD, WD
<b>WA 4</b>	
GRZ 0,4	3,50
o	GH max 11,50 m DN 22" bis 50" SD (auch versetzt), WD

Bereiche des Plangebiets befinden sich im überschwemmunggefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m über NHN.

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>								
<b>Art der baulichen Nutzung</b>								
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung SO 1 - Gutsanlage SO 2 - Wohnen und Ferienwohnen (Wo-FoWo)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauWO		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>								
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>II, II (+D), III, III (+D)</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>UG</b>	Untergeschoss	§ 16 (2) Nr. 1 BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>GH max</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>TH max</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>FH max</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>z.B. 4,20</b>	Untere Bezugshöhe in m über DHNN 92			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>SD, WD</b>	Satteldach, auch versetzt, Walmdach			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>KWD, FD</b>	Krippelwalmdach, Flachdach			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>DN</b>	Dachneigung			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>AW</b>	Abwasser			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>APW</b>	Abwasserpumpwerk (APW)			Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB
<b>BA</b>	Baugrenze	§ 22 (1) BauWO		Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 16 (5) BauWO		Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nach Karte KGIS - mittlerer Wahrscheinlichkeit)	§ 9 Abs. 1 und § 10 BauGB

### Teil B - Text

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1 Baugebiet gemäß § 10) BauVO**  
 SO 2  
 Sonstiges Sondergebiet, hier Gutsanlage, gemäß § 11 (1) BauVO  
 SO 1  
 Sonstiges Sondergebiet, hier Dauerwohnen und Ferienwohnen, gemäß § 11 (1) BauVO  
 WA 1-4

**1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauVO**  
 Im Sondergebiet SO 1 ist die Anzahl der Ferienwohnungen in Wohngebäuden auf 1 Ferienwohnung beschränkt. Die Festsetzung der Anzahl der Ferienwohnungen ist auf die Ferienwohnungen beschränkt. Die Zahl der Ferienwohnungen in den Wohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

**1.1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 gemäß § 11 (2) BauVO**  
 In dem Sondergebiet SO 2 sind Gebäude, die dem Dauerwohnen einerseits sowie dem Ferienwohnen andererseits dienen, zulässig.

**Beschränkung der Zahl der Ferienwohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 In dem Sondergebiet SO 2 wird die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude auf eine Ferienwohnung beschränkt. Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt. Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

**1.1.3 WA - allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4 gemäß § 4 BauVO**  
 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauVO  
 Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 allgemein zulässig.

**Im WA 1 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 2 Ferienwohnungen beschränkt. Im WA 2 und im WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen in Wohngebäuden auf 1 Ferienwohnung beschränkt.**

**Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO**  
 Nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

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

**2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauVO**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO**  
 Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachsflächen.

**Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, bei Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächern die oberste äußere Schnittkante der beiden Dachsflächen, bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika, über dem im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt.**

**Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe kann durch Gebäudehöhe wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen um 1,50 m überschritten werden.**

**Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhenbezugssystem DHNN 92.**

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**3.1 Gemäß § 23 (5) BauVO**  
 ist in den WA 1 - WA 4-Gebieten sowie im SO 2-Gebiet die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.

**3.2 Gemäß § 23 (5) BauVO**  
 ist in den WA 1 - WA 4-Gebieten sowie im SO 2-Gebiet die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 3,00 m von der Straßengrenzenlinie zulässig.

**3.3 Gemäß § 23 (5) BauVO**  
 ist die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Brüstungen sowie befestigte Freiflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

**4.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB belastete Fläche wird für die Errichtung und Nutzung eines Parkweges zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.**

**4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GIFL 1) belastete Fläche wird zur leitungsgebundenen Regenwasserentlastung (verrohrte Regenwasserentlastung 11/0,1/8) zu Gunsten des für die Unterhaltung der Regenwasserentlastung zuständigen Verbandes festgesetzt.**

**4.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GIFL 2) belastete Fläche wird für die Unterhaltung und den Betrieb des vorhandenen Abwasserpumpwerkes zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens sowie zur Erschließung von Hinterlegungsgrundstücken zu Gunsten der Grundstückseigentümer festgesetzt.**

**5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserentlastungslage abzulassen.

**6. Bauen im überschwemmunggefährdeten Bereich**  
 Bauliche Anlagen und Versorgungseinrichtungen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

**HINWEIS:** Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Damit sind Bereiche des Plangebietes überflutunggefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

**II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**

**1.0** Die zur Erhaltung festgesetzten, hier Gutsanlage, gemäß § 11 (1) BauVO geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen.

**2.0** Die zur Erhaltung festgesetzten, hier Gutsanlage, gemäß § 11 (2) BauVO geschützten, Bäume der Lindennalle sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei natürlichem Abgang eines Baumes ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

**3.0** Alle in der ausgewiesenen Parkanlage vorhandenen nach § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

**4.0** Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

### Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

**Präambel:**  
 Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834),  
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796),  
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
 des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GOBl. M-V S. 331) und der Kommunallieferungsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GOBl. M-V 2011, S. 777).

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 21, 22, 23, 3, 4, 5, 6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1, 17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus § 11, 12, 61, 393, 394, 395 und 397 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Verfahrensvorkehrungen:

Nr.	Aufgabe	Beauftragter
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 24.05.2017 ...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstößen am ... geäußerte Vorschlag hat in der Zeit vom ... bis zum ... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel einsehbar sind • dass die Art der unentgeltlichen Informationsvermittlung ist: • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. • dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Klützer Winkel" öffentlich bekannt gemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> .	Der Bürgermeister
8	Der katasträmliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur groß angelegt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Preisgespräche können nicht abgelehnt werden.	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die festgelegten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Öffentlichkeit einsehbar ist, sind im Amtsblatt "Der Klützer Winkel" am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: • der Verteilung von Mitteilungen über die Auslegung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt.	Der Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEBIETE WA 1 - WA 4 UND SO 2

**1.0 Dächer**  
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.  
 Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gäuben und Zwerchberge) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.

**2.0 Fassaden**  
 Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
 • Sichtmauerwerk  
 • verputzte bzw. geschämmte Oberflächen  
 • Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
 • für Wintergärten sind auch Leichtmetallböden aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
 • andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließend der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
 nicht zulässig sind:  
 • hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melkopp 60" (z.B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

**3.0 Nebenanlagen**  
 Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
 Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.

**4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszuführen.

**5.0 Einfriedungen**  
 Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m

**6.0 Sicht- und Windschutzwände**  
 Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

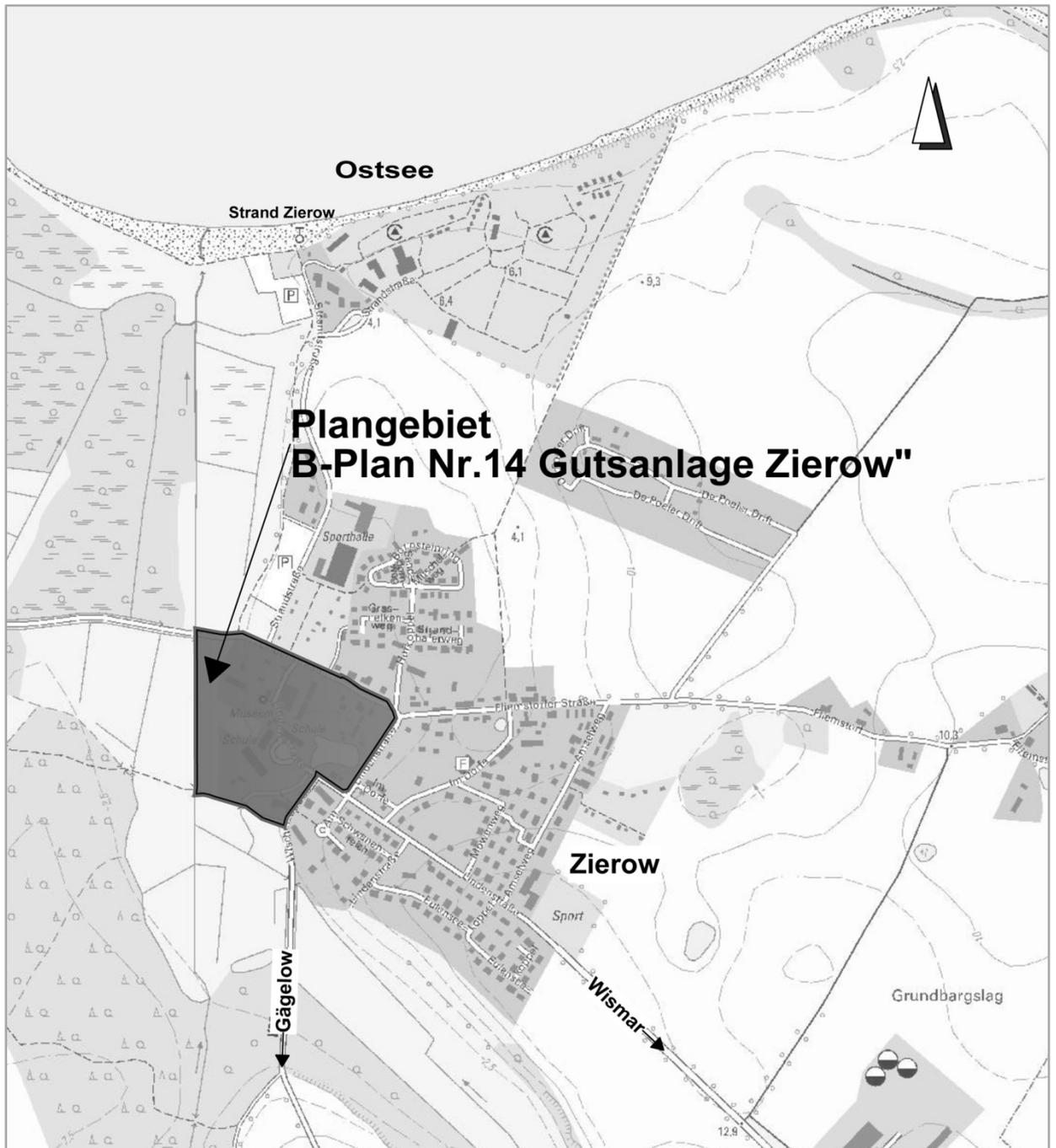
**7.0 Werbeanlagen, Hinweiswände und Warenautomaten**  
 Zulässig ist das Aufstellen von Gemeinschaftswerbeanlagen und öffentlichen Informationstafeln entsprechend den Gestaltungsvorgaben der Gemeinde.  
 Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweiswände sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweiswände sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßengrenzenlinie anzuordnen.

**8.0 Ordnungsvorschriften**  
 Werbeanlagen, Hinweiswände und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

**9.0** Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt.

### Gemeinde Zierow Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Vorentwurf  
Stand 08.11.2018



**Gemeinde Zierow**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“**

### **BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf

Stand 04.12.2018

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

<b>1.</b>	<b>AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>4</b>
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V).....	4
4.1.2	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM) .....	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW.....	5
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....	5
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE.....	8
5.1.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.1.6	RUHENDER VERKEHR.....	8
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG .....	8
5.1.8	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN .....	9
5.1.9	WASSERFLÄCHEN .....	9
5.1.10	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT .....	9
5.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
5.2.1	BAUMSCHUTZ.....	9
5.2.2	BIOTOPE.....	9
5.3	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
<b>6.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
6.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	11
6.2.1	SCHMUTZWASSER.....	11
6.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	11
6.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG .....	11
6.4	GASVERSORGUNG .....	12
6.5	TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN .....	12
<b>7.</b>	<b>GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE</b> .....	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>GEWÄSSERSCHUTZ</b> .....	<b>12</b>
9.1	TRINKWASSERSCHUTZ .....	12
9.2	GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN .....	13

---

9.3	BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH .....	13
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>BODENSCHUTZ UND ABFALL .....</b>	<b>13</b>
11.1	BODENSCHUTZ .....	13
11.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	14
11.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	14
11.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG) .....	14
11.5	ABBRUCHARBEITEN.....	15
11.6	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN .....	15
<b>12.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>16</b>
12.1	BAUDENKMALE .....	16
12.2	BODENDENKMALE .....	16
<b>13.</b>	<b>KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....</b>	<b>16</b>

## Teil II

### ANLAGE 1      **Übersicht zur Umweltprüfung**

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft - genutzt.

Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.

Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.

Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Aufgabe der Gemeinde ist Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch die Vermessungsbüros  
Bauer und Siwek / Döring + Wulff  
gemessen: April 2018  
gezeichnet: 09.05.2018  
sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

Lagebezug: UMT 33 / ETRS 89  
Höhenbezug: DHHN 92

### 3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1  
Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1,  
17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus 9,  
11, 12, 61, 383, 384, 385 und 387

Das Plangebiet des Bebauungsplanes für den Bereich der Gutsanlage Zierow und der angrenzenden Umgebungsbebauung umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Lindenstraße
- im Südosten durch die Wischer Straße
- im Süden durch Grünflächen
- im Westen durch den Zierower Bach

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Sondergebiet	19.187,0	24,48
2.	Allgemeines Wohngebiet	19.505,0	24,88
3.1	Verkehrsfläche – Lindenstraße	5.725,0	7,30
3.2	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.895,0	3,69
4.	Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze	1.522,0	1,94
5.	Grünflächen	13.816,0	17,63
6.	Wasserflächen	5.415,0	6,91
7.	Fläche für die Landwirtschaft	9.336,0	11,91
8.	Fläche für Ver- und Entsorgung	984,0	1,26
Gesamtfläche des Plangebietes		78.385,0	100,00

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

#### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

##### 4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Zierow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

#### **4.1.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)**

Die Gemeinde Zierow liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM). In dessen beschlossener Fassung vom 31.08.2011 werden in Bezug auf das vorliegende Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

Das Gebiet der Gemeinde Zierow ist dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar zugeordnet und als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.
- (4) Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusedwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.
- (6) ... Für den Erhalt der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen soll deren Nutzung für touristische und kulturelle Zwecke angestrebt werden.
- (10) Für den Reittourismus sollen in Verbindung mit Reiterhöfen und Reitsportmöglichkeiten unter Schonung von Natur und Landschaft Reitwege ausgewiesen und regional sowie über- regional vernetzt werden.
- (11) Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.
- (13) Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

In Westmecklenburg gibt es 477 Guts- und Herrenhäuser, 12 Schlösser, 4 Burgen und 1 Festung sowie zahlreiche Kirchen und Klosteranlagen. Deren Potenziale sind noch weitgehend ungenutzt. Als wichtiges Kulturgut können und sollen diese Anlagen zur Steigerung der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität beitragen. Insbesondere für die Ländlichen Räume können durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit der Ländlichen Räume kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden.

Der Tagungs- und Kongresstourismus ist in der Region erst in Ansätzen erschlossen und soll weiter ausgebaut werden, beispielsweise durch Nutzung besonderer Veranstaltungsorte (Burgen, Schlösser, Herrenhäuser etc.).

Im Abgleich der Planinhalte des Bebauungsplanes mit den Programmsätzen des RREP WM ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusedwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

## **4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW**

### **4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB**

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow dargestellten Flächen bzw. Gebiete für den Bereich des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen am Bestand orientiert. So wird der Bereich des Gutshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Im Randbereich erfolgten Darstellungen für Allgemeine Wohngebiete. Nur im nordwestlichen Bereich wird eine Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Im Wesentlichen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Abweichung wird im Bereich der Mischgebietsfläche geplant, die im Bebauungsplan nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Ferienwohnen ausgewiesen wird.

Zudem wird die Zweckbestimmung der Gutsanlage um touristische und kulturelle Nutzungen erweitert, um genügend Spielraum für eine wirtschaftliche und touristische Nutzung des Ensembles zu gewährleisten und die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereichen zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

## 5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet. Dazu gehören neben dem Erhalt der Gutsanlage auch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände innerhalb des gesamten Plangebietes sowie die innerörtliche Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauland.

#### 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt.

##### **SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Gutsanlage - gemäß § 11 (1) BauNVO**

Der Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Gutsanlage, die gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gutsanlage“ festgesetzt wird.

Im Sondergebiet sind die Erhaltung und der Ersatz der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte sowie deren Nutzung für touristische, kulturelle und/oder soziale Zwecke, wie

- Fremdenbeherbergung
- Gastronomie
- Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume
- Bildungseinrichtungen
- Kur-, Wellness- und Spa-Einrichtungen
- Verwaltungseinrichtungen

zulässig.

##### **SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO**

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und dem Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen. Um eine reine Ferienwohnnutzung auszuschließen, wird die Zahl der Ferienwohnungen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt.
- Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

##### **WA 1 - 4 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Neben den beiden Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbau-

landqualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend dem Bestand und der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig.

- Im WA 1 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 2 Ferienwohnungen beschränkt.
- Im WA 2 und im WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen in Wohngebäuden auf 1 Ferienwohnung beschränkt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

#### 5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen, hier die Trauf-, First- bzw. die Gebäudehöhe, bestimmt.

Die maximal zulässigen Höhen der baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern die oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
  - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
  - bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.
- über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe kann durch Gebäudeteile wie z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen um 1,50 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

#### 5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet „Gutsanlage“ umfasst im Wesentlichen das Gutshaus und die beidseitig im rechten Winkel dazu stehenden Gebäude, so dass die Zufahrt und Hoffläche dreiseitig durch Gebäude eingefasst werden. Die

Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bestand erfolgt unter der Zielstellung, eine künftige Bebauung gegenüber dem historischen Gutshaus unterzuordnen.

Um die zur Hauptnutzung notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Brüstungen sowie befestigte Freiflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, wird dies durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht.

#### **5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE**

In den Wohngebieten und im Sondergebiet SO2 ist auf Grund der Nutzung die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen mit folgender Einschränkung zulässig. Um den offenen Straßenraum und die Sichtbeziehungen nicht einzuschränken ist der Bereich zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht von der Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen freizuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **5.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße sowie über die Wischer Straße.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Lindenstraße wird im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume werden einzelne Abschnitte der Lindenstraße ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zufahrten sind hier nur in den festgesetzten Bereiche, die im Wesentlichen den Bestand aufnehmen, zulässig.

Die geplante Erschließungsstraße für die rückwärtige Wohnbebauung, die Gutsanlage sowie als Zufahrt zum Abwasserpumpwerk wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Für die geplante Straße wird die bereits vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße aus zur Mensa und den Hofgebäuden der Schule genutzt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Der im südlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene öffentliche Weg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Ausschließlich für die Wohnnutzung im WA 1 dient der Weg als Zufahrt für die Anlieger.

#### **5.1.6 RUHENDER VERKEHR**

Für die derzeitige und künftige Nutzung der Gutsanlage ist eine Ausweisung von Stellplätzen dringend erforderlich. An der geplanten rückwärtigen Erschließung werden daher beidseitig entsprechende Flächen für Stellplatzanlagen ausgewiesen. Die Anordnung der Stellplätze an der rückwärtigen Erschließungsstraße gewährleistet die unverstellte historische Sichtachse zum Gutshaus.

#### **5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**

Auf dem Flurstück Nr. 393 befindet sich das Abwasserpumpwerk Zierow des Zweckverbandes Wismar. Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Grundstück als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Auf die Zufahrtsregelungen wird unter Pkt. 7 der Begründung „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ näher eingegangen.

### **5.1.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Entsprechend dem Bestand werden der Gutsark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan festgesetzt.

Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „PARK“ ausgewiesen. Der einzigartige Baumbestand der Parkanlage ist zu erhalten. Neben den notwendigen Pflegemaßnahmen sind auch die vorhandenen Baulichkeiten im Bereich des Parks abzurechnen. Für die Wiederherstellung und Gestaltung der Parkanlage wird eine landschaftsgärtnerische Planung empfohlen.

#### **PARK- UND WANDERWEGE**

Zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Gutsanlage wird eine öffentliche Wegeführung ausgewiesen. Sie ist Teil des im Tourismuskonzeptes der Gemeinde Zierow geplanten Wegenetzsystems, das die touristischen Kernbereiche von Zierow, die Gutsanlage und den Strandpark sowie den küstennahen Landschaftsraum mit einander verbindet und erlebbar macht.

Die Wege sind in naturnaher wassergebundener Bauweise und barrierefrei zu errichten.

### **5.1.9 WASSERFLÄCHEN**

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen, der Schwanenteich und sein Zufluss sowie der offene Graben im nordwestlichen Plangebiet werden im Plan als Wasserflächen festgesetzt.

### **5.1.10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

Die westlich an den Gutsark anschließende Fläche wird zweckentsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Grünland, festgesetzt.

## **5.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **5.2.1 BAUMSCHUTZ**

Unter den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wird bereit auf den Baumschutz gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern eingegangen.

### **5.2.2 BIOTOPE**

Der Schwanenteich ist ein geschütztes Biotop und als solches im Plan gekennzeichnet.

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltplanung zum Entwurf ermittelt und unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.3 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für das Sondergebiet SO 2 und die WA-Gebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dies ist erforderlich, um ein harmonisches, der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt.

Für das Sondergebiet SO 1 „Gutsanlage“ werden keine separaten baugestalterische Festsetzungen getroffen, da jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Gutsanlage denkmalpflegerischen Aspekten unterliegen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen sind.

#### **DÄCHER**

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung

berücksichtigt. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an der ortsbildprägenden Bestandsbebauung mit geneigten Dächern.

#### **FASSADEN**

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.

#### **NEBENANLAGEN**

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedung derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

#### **ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE**

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur als kleinformatige Pflasterbeläge, (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

#### **EINFRIEDUNGEN**

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet, deshalb wird nur die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen festgelegt.

#### **SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE**

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, um das offene Erscheinungsbild der innerörtlichen Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

#### **WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet, um zu verhindern, dass im Laufe der Zeit ein ungeordneter „Schilderwald“ entsteht. Grundsätzlich soll Werbung an Gemeinschaftswerbeanlagen und öffentlichen Informationstafeln entsprechend den Gestaltungsvorgaben der Gemeinde erfolgen.

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

Für alle bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Erschließung bereits vorhanden. Eine Erweiterung der Anlagen ist durch den Bauherren bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen und abzustimmen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus den eingehenden Stellungnahmen werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

## **6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Auf Grund der Bestandsnutzung ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

## **6.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

### **6.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Auf Grund der Bestandsnutzung ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Im Plangebiet auf dem Flurstück 393 befindet sich das Abwasserpumpwerk Zierow. Dieses ist im Plan als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

### **6.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. die vorhandene Regenwasservorflut abzuleiten.

Der Bestand vorhandener Anlagen der Niederschlagswasserableitung sind im Plan gekennzeichnet.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

## **6.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die e.on edis zuständig. Auf Grund der Bestandsnutzung ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Elektroenergieversorgung gesichert. Eventuelle Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

## 6.4 GASVERSORGUNG

Die in der Gemeinde leitungsnetzbetreibenden Versorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus den eingehenden Stellungnahmen werden im Entwurf berücksichtigt.

## 6.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Derzeit erfolgen der Ausbau der Telekommunikationsversorgungsanlagen und der Breitbandausbau in der Gemeinde Zierow.

Die leitungsnetzbetreibenden Telekommunikationsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

## 7. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die bestehenden, bekannten sowie die erforderlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im Plan wie folgt festgesetzt.

- Für die Errichtung und Nutzung der geplanten Parkwege wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. **(G)**
- Für die Unterhaltung der vorhandenen Regenwasservorfluter (verrohrte Regenwasservorflut 11:0:1/B) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Verbandes festgesetzt. **(G/F/L 1)**
- Für die Unterhaltung und den Betrieb des vorhandenen Abwasserpumpwerkes wird für das zuständige Ver- und Entsorgungsunternehmen, den Zweckverband Wismar, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. **(G/F/L 2)**
- Zu Gunsten der Erschließung von Hinterliegergrundstücken wird für die Grundstückseigentümer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. **(G/F/L 2)**

Die Sicherung der Rechte zur Nutzung der Flächen durch die Begünstigten hat durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder durch Baulast zu erfolgen.

## 8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. bzw. durch das örtliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich 2 Gebäude mit weicher Bedachung (Reetdach). Auf Grund der Bestandssituation ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 192 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Im direkten Umfeld und weiteren Umfeld befinden sich mehrere Hydranten, wobei die Nutzung des Hydranten im Kreuzungsbereich der Lindenstraße/Fliemstorfer Straße für die Löschwasserversorgung mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt ist (Vertragshydrant).

Zusätzlich ist am Schwanenteich eine Löschwasserentnahmestelle eingerichtet. Die Feuerwehrezufahrt und Löschwasserentnahmestelle, sind entsprechend der DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300 m Umfeld zu diesen Entnahmestellen. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist im Plan gekennzeichnet.

## 9. GEWÄSSERSCHUTZ

### 9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

## **9.2 GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

Eventuell notwendige Gewässerschutzmaßnahmen werden im Ergebnis der Prüfung eingehender Stellungnahmen in die Planung übernommen.

### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## **9.3 BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Küstenschutzgebietes am Rande der Niederung des Zierower Baches. Für dieses Gebiet beträgt das Bemessungshochwasser 3,20 m bezogen auf NHN. Der Deich an der Ostseeküste schützt nicht gegen die Bemessungsturmflut.

Der hochwassergefährdete Bereich ist im Plan gekennzeichnet.

Mit der Festsetzung der überbaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass keine Gebäude mit Hauptnutzung im überschwemmungsgefährdeten Bereich errichtet werden können.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bauliche Anlagen und Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko einer Überflutung durch den Bauherren selbst zu tragen ist. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

## **10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ**

Im Plangebiet befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Wismar. Immissionsschutzrechtliche Konflikte aus dem Betrieb der Anlage sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Anlage genießt Bestandsschutz. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich auf die Bestandsbebauung. Da auf eine heranrückende Bebauung in Richtung des Abwasserpumpwerkes verzichtet wird, ändert sich auch nicht die immissionsschutzrechtliche Situation.

## **11. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

### **11.1 BODENSCHUTZ**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG)  
Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem

Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten ([http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung\\_von\\_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

## **11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

## **11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN**

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf

Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

## 11.5 ABRBRUARBEITEN

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlen-teerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlen-teerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

## 11.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

### *Gewerbeabfallentsorgung*

Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen.

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

### *Abfallentsorgung aus privaten Haushalten*

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushalten in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

## 12. DENKMALSCHUTZ

### 12.1 BAUDENKMALE

Das Gutshaus und der Park werden als Denkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt. Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.

### 12.2 BODENDENKMALE

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....

.....  
Der Bürgermeister

**Übersicht zur  
Umweltprüfung  
zur Beteiligung gem.  
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Gutsanlage Zierow“  
im Zusammenhang mit der  
3. Änderung des Flächennutzungsplans  
Gemeinde Zierow**

## 1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für eine Neugestaltung bzw. Umstrukturierung der vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Zierow in der gleichnamigen Gemeinde.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Zierow, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2018.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 14 sowie zur 3. Änderung des F-Plans sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „*frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.*“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „*zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.*“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchge-*

*führt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen."*

## 2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Inhalt des B-Plans Nr. 14 beschränkt sich auf den ca. 7,8 ha großen Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand von Zierow. Die Begründung zum Vorentwurf umschreibt die Planungsaufgabe folgendermaßen:

*„Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.*

*Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.*

*Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.*

*Aufgabe der Gemeinde ist Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.*

*Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:*

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.*
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage*
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände"*

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung (bereits erfolgt)
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden
4. Natura2000-Prüfung

# SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl | Untere Bezugshöhe

Bauweise | TH Traufhöhe | FH Firsthöhe | GH Gebäudehöhe | SD Gebäudehöhe | Dachneigung | Dachform

<b>SO 1</b> Gutsanlage	II (II + D)	GRZ 0,4 4,20	o	o
<b>SO 2</b> Wohnfläche	II (II + D)	GRZ 0,4 3,00	o	GH max. 6,00 m DN 22° bis 50° SD (auch versetzt), KW, WD
<b>WA 1</b>	IV (III + D)	GRZ 0,4 4,00	o	TH max. 6,00 m FH max. 12,00 m DN 40° bis 50° SD (auch versetzt), WD
<b>WA 2</b>	II (II + D)	GRZ 0,4 4,00	o	TH max. 4,00 m FH max. 6,00 m DN 30° bis 50° SD (auch versetzt), WD
<b>WA 3</b>	II (II + D)	GRZ 0,4 3,50	o	GH max. 6,00 m DN 22° bis 50° SD (auch versetzt), KW, WD
<b>WA 4</b>	III (II + D)	GRZ 0,4 3,50	o	GH max. 11,50 m DN 22° bis 50° SD (auch versetzt), WD

Bereiche des Plangebiets befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m über NNH.



PLANGRUNDLAGE: Vermessung erfolgt durch die Vermessungsstation Baur und Grewel (D509) + Wust gemessen: April 2018 genehmigt: 03.02.2018 Lagebezug: UTM 33 ETRS 89 Höhenbezug: DHHN 02

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Planzeichen	Erläuterung	Planzeichen	Erläuterung	Planzeichen	Erläuterung
<b>I. Festsetzungen</b>		<b>Verkehrsrflächen</b>		<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>		<b>Übergangsbereich</b>	
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung SO 1 - Wohnen und Ferienwehnen (Wohnfläche)	Strassenbegrenzungslinie	Strassenverkehrsfläche	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft	Übergangsbereich	Übergangsbereich
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsberechtigter Bereich	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		Park- und Wanderweg	Park- und Radweg	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Grundstückszufahrt	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	<b>III. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
<b>II (II + D), III, IV (III + D)</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Flächen für Ver- und Entsorgung	Abwasser	Erhalten von Bäumen	Erhalten von Bäumen	<b>Flurstücksgrenze</b>	Flurstücksgrenze
<b>UG</b>	Untergeschoss	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Unterirdische Leitungen	Stadterhaltung und Denkmalschutz	Stadterhaltung und Denkmalschutz	<b>z.B. 510</b>	z.B. 510
<b>GH max.</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Regenwasserentläufer	Baudenkmal	Baudenkmal	<b>4,20</b>	Geländehöhepunkt in m ü. NNH, Höhenbezug DHHN 02
<b>TH max.</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	Unterirdische Leitungen	Regenwasserentläufer	Sonstige Planzeichen:	Sonstige Planzeichen:	<b>hatched</b>	Böschung
<b>FH max.</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	Grünflächen	Private	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	<b>diagonal lines</b>	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
<b>SD</b>	Satteldach, auch versetzt, Walmdach	Parkplätze	Parkanlage	PKW-Stellplatzanlage	PKW-Stellplatzanlage	<b>cross-hatched</b>	künftig entfallende Gebäude und baul. Anlagen
<b>IV (III + D)</b>	Untere Bezugshöhe in m über DHHN 02			Umgrenzung von Flächen für Grünanlagen	Umgrenzung von Flächen für Grünanlagen	<b>circle</b>	Einfriedung
<b>SD, WD</b>	Satteldach, auch versetzt, Walmdach			Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	<b>tree</b>	Baum Bestand
<b>KW, FD</b>	Krippelwalm, auch versetzt, Flachdach					<b>cross-hatched</b>	Löschwasserentnahmestelle
<b>DN</b>	Dachneigung					<b>line with dots</b>	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>							
<b>offene Bauweise</b>	offene Bauweise						
<b>o</b>	nur Einzelhäuser zulässig						
<b>o</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig						
<b>o</b>	Baugrenze						

Abbildung 2: Vorentwurf der Satzung über den B-Plan 13 (Auszug). Verfasser: BAB Wismar 2018.

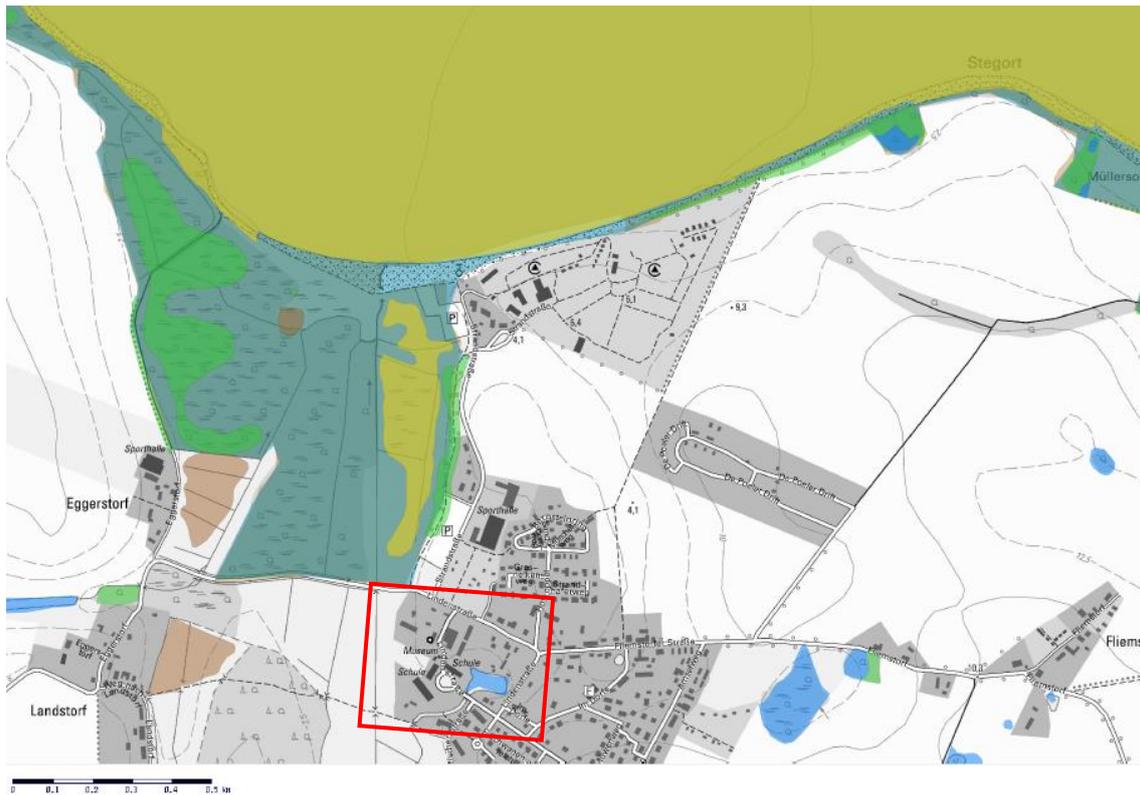


Abbildung 3: Plangebiet (rot umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und dem Europäischen Vogelschutzgebiet Wismarbuch und Salzhaaf (hier gelb, weil überlagert mit geschütztem Küstenbiotop). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2018.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befinden sich die landseitigen Grenzen der europäischen Schutzgebiete FFH-DE 1934-302 „Wismarbuch“ und SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaaf“.