

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/18/13005</b>	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 13.12.2018
		Verfasser: Maria Schultz	
<b>Beschluss über den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow</b>			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow			

## **Sachverhalt:**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Planungsziel des B- Planes ist die 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.

Durch die Änderung des FNP werden die Planungen der Gemeinde Zierow in Übereinstimmung gebracht. Der Vorentwurf dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde 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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):

	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

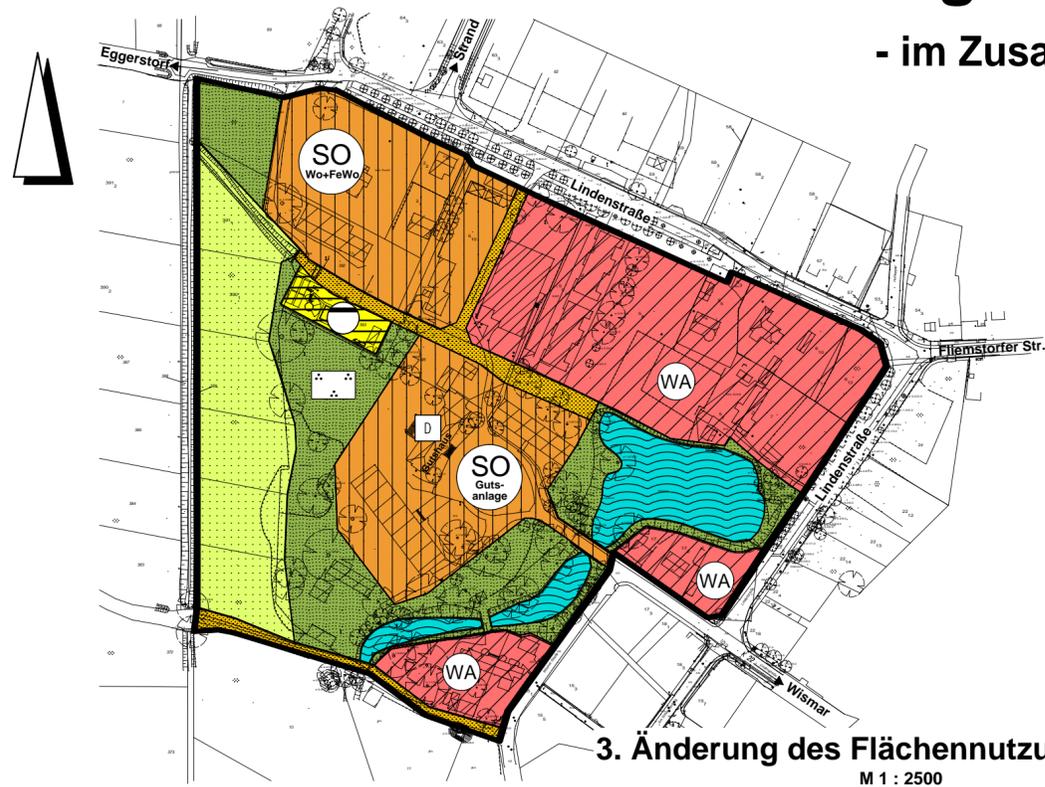
Vorentwurf Plan

Vorentwurf Begründung

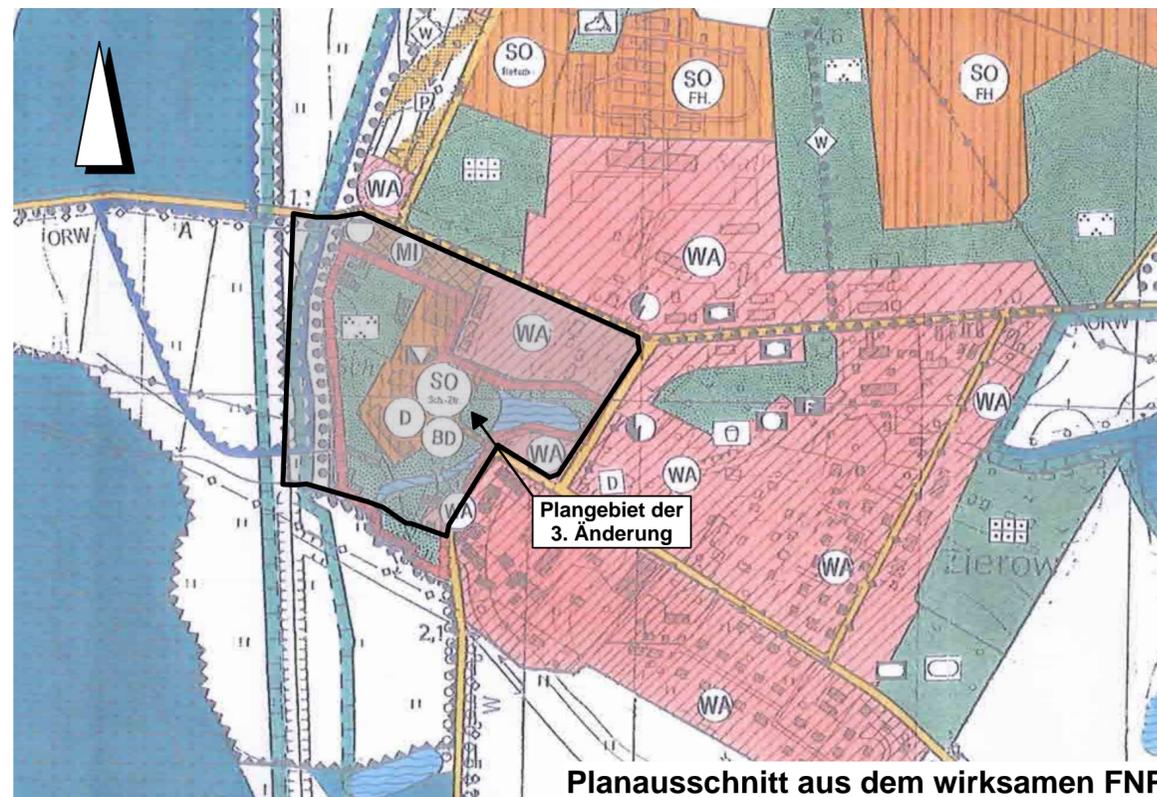
Unterlage Umweltprüfung

# 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"



3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
M 1 : 2500

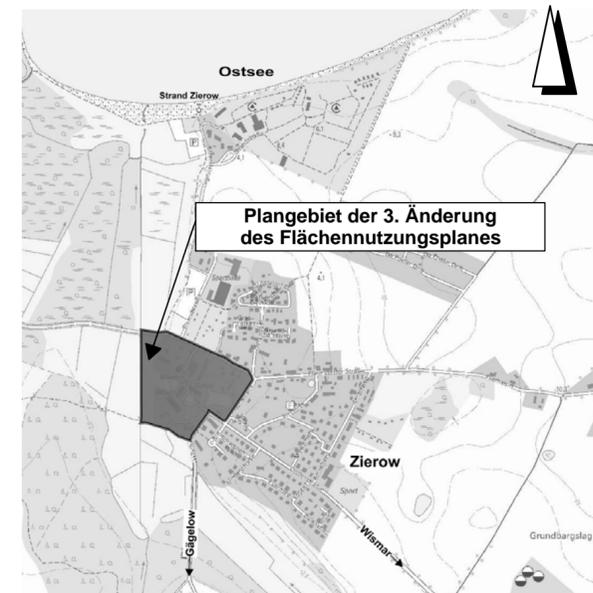


Planausschnitt aus dem wirksamen FNP  
- vor der 3. Änderung -  
M 1 : 5000

## Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), alle in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Darstellungen</b>		
	Sonstiges Sondergebiet hier: - Wohnen und Ferienwohnen (Wo+FeWo) - Gutsanlage	§ 11 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Abwasser hier: Abwasserpumpwerk	
	Grünflächen (privat)	§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB
	Parkanlage - Gutsark	
	Wasserflächen	§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft hier: Grünland	§ 5 (2) Nr.8 und (4) BauGB
	Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt hier: Gutshaus mit Park	§ 5 (4) BauGB
	Bereich der 3. Änderung	



Übersichtsplan

## Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am erfolgt. Zierow, den		Der Bürgermeister
2.	Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> Zierow, den	bis zum	Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 1	Der Bürgermeister
4.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden. Zierow, den		Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den		Der Bürgermeister
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 2	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> Zierow, den	bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den		Der Bürgermeister
9.	Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Zierow, den	von der Gemeindevertretung beschlossen.	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ: erteilt. Zierow, den		Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Zierow, den		Der Bürgermeister
12.	Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den		Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Zierow, den		Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

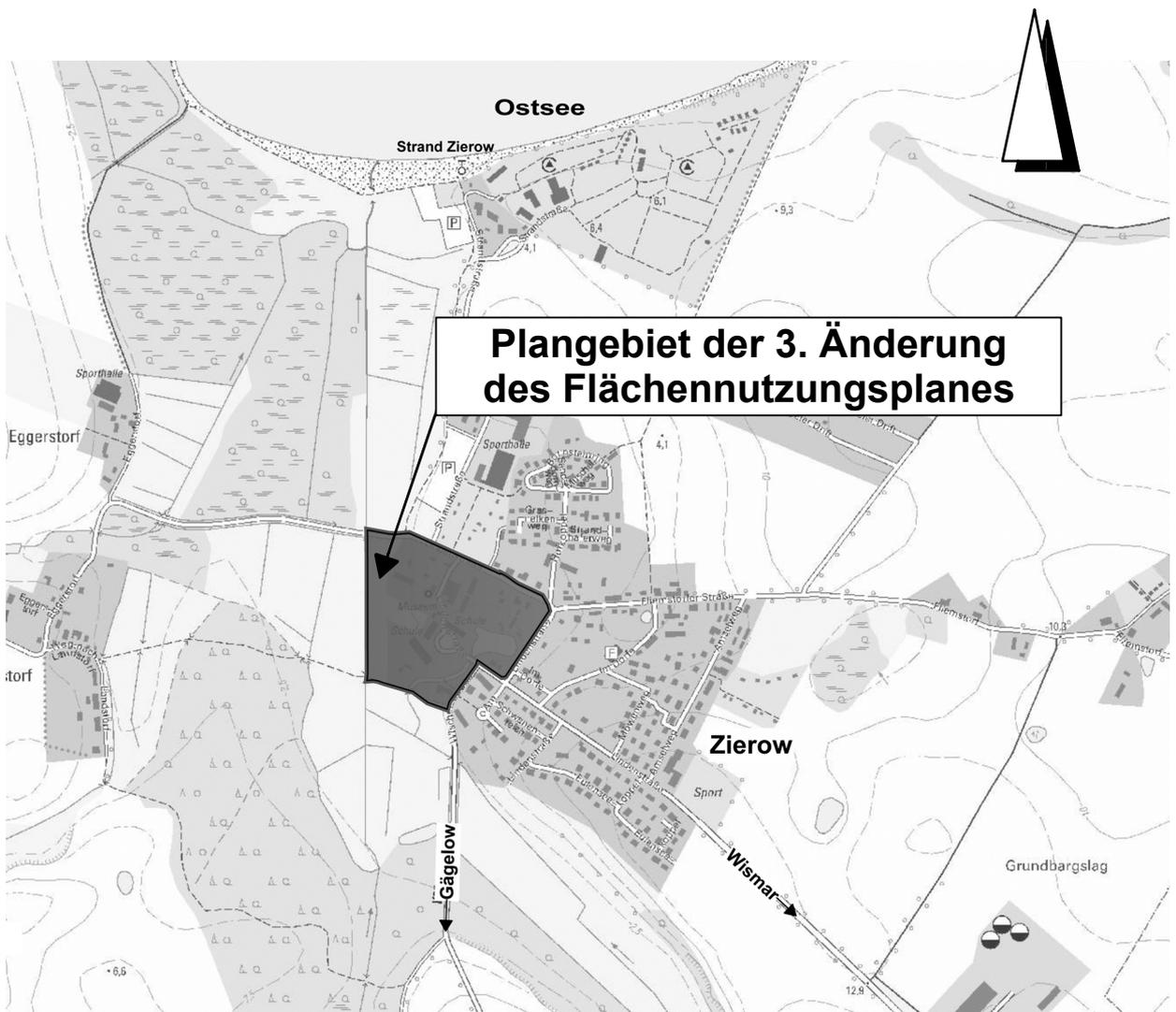
Vorentwurf

Stand: 07.12.2018

# Begründung

## zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14  
" Gutsanlage Zierow "



### Übersichtsplan

Vorentwurf

Stand: 07.12.2018

**Grundlagen der Planung:**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Der Bereich der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 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

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**3. Änderung**).

**Anlass und Ziel 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 die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Es werden daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In ihm sind die dargestellten Flächen bzw. das Gebiet für den Bereich des Bebauungsplanes 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 ist 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. Das städtebauliche Entwicklungskonzept des B- Planes ordnet die Bauflächen des Sondergebietes und der Umgebungsbebauung in ihrer Größe, Zuordnung und Nutzungskategorie.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb beschließt die Gemeindevertretung, den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereich zu ändern, um die Planungen der Gemeinde wie folgt in Übereinstimmung zu bringen

### **(3. Änderung):**

Durch Neuordnung der Bauflächen im Bereich und direktem Umfeld der Gutsanlage Zierow soll die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow erhalten werden, sie werden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gutsanlage“ ausgewiesen.

Entsprechend dem Bestand wird im nordwestlichen Bereich eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Neben den beiden Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbaulandqualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Entsprechend dem Bestand werden der Gutspark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan dargestellt. Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Parkanlage- Gutspark“ ausgewiesen.

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Wasserflächen, der Schwanenteich und sein Zufluss sowie der offene Graben im nordwestlichen Bereich werden im Plan als Wasserflächen

und die westlich an den Gutspark anschließende Fläche zweckentsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Grünland, dargestellt.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung Des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Mit der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ mit dem der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann die Übersicht zur Umweltprüfung auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am:  
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen  
*- Übersicht zur Umweltprüfung*

**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



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

### 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>III. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung SO 1 - Wohnen und Ferienwehnen (Wohlfahrts)	§ 19 (1) Nr. 1 BauB	Straßenbegrenzungslinie	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 19 (1) Nr. 16 und § 19 BauB	<b>Flurstücksgrenze</b>	§ 19 (1) Nr. 1
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 14 BauB	Straßenverkehrsfläche	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Flächen für die Landwirtschaft	§ 19 (1) Nr. 16 und § 19 BauB	Nummer des Flurstückes	§ 19 (1) Nr. 1
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 19 (1) Nr. 1 BauB	Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Geländehöhenpunkt in m ü. NNH, Höhenbezug DHHN 92	§ 19 (1) Nr. 1
<b>GRZ</b> Grundflächenzahl	§ 19 (2) Nr. 1 BauB	Verkehrsberechtigter Bereich	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Böschung	§ 19 (1) Nr. 1
<b>II (II + D), III, IV (III + D)</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 3 BauB	Fuß- und Radweg	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	§ 19 (1) Nr. 1
<b>UG</b> Untergeschoss	§ 19 (2) Nr. 3 BauB	Park- und Wanderweg	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	künftig entfallende Gebäude und baul. Anlagen	§ 19 (1) Nr. 1
<b>GH max</b> Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Einfriedigung	§ 19 (1) Nr. 1
<b>TH max</b> Traufhöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	Grundstückszufahrt	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Baum Bestand	§ 19 (1) Nr. 1
<b>PH max</b> Firsthöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Malllinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m	§ 19 (1) Nr. 1
<b>SD, WD</b> Satteldach, auch versetzt, Walmdach	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB	Löschwasserentnahmestelle	§ 19 (1) Nr. 1
<b>KWD, FD</b> Krüppelwalmdach, Flachdach	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
<b>DN</b> Dachneigung	§ 19 (2) Nr. 4 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 19 (1) Nr. 2 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
offene Bauweise	§ 19 (1) Nr. 2 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
nur Einzelhäuser zulässig	§ 19 (1) Nr. 2 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 19 (1) Nr. 2 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		
Baugrenze	§ 19 (1) Nr. 2 BauB	Abwasser	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 19 BauB	Planungen, Maßnahmenregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 21 und § 19 BauB		

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

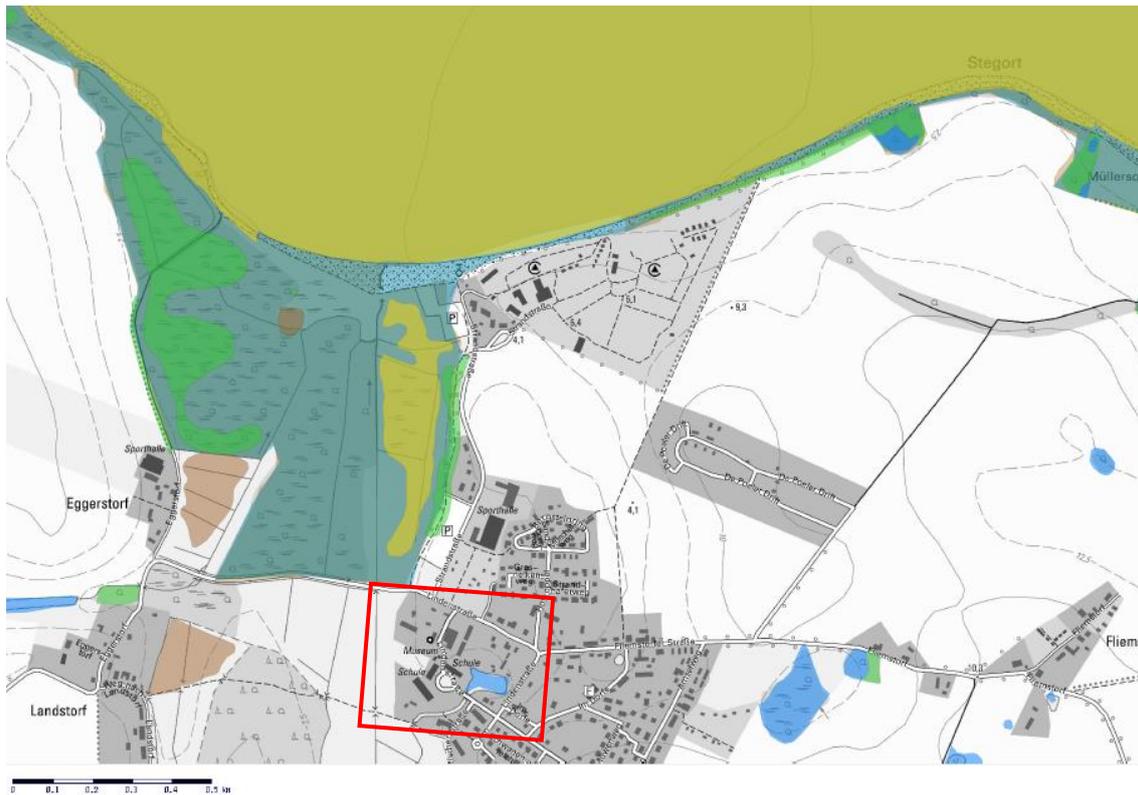


Abbildung 3: Plangebiet (rot umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und dem Europäischen Vogelschutzgebiet Wismarbuch und Salzhaff (hier gelb, weil überlagert mit geschütztem Küstenbiotop). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2018.

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