

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/20/14603	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 22.07.2020
		Verfasser: Mertins, Carola	
Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" der Gemeinde Zierow			
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat für den Bereich des Badestrandes und das angrenzend touristisch geprägte Gebiet umfassend, den Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ aufgestellt.

Die Planinhalte, die zu neuen Nutzungen innerhalb des Gewässerschutzstreifens in teilweise deutlich reduzierter Form verblieben sind, beschränken sich nunmehr auf die Errichtung eines strandnahen Sanitärgebäudes, der Errichtung eines Gebäudes für die Strandversorgung und dem nun landseitigen Ersatz des vorhandenen Wasserrettungsturmes. Auf die mobile Strandversorgung, die Waldbühne, den Seesteg, einen seeseitigen Wasserrettungsturm und die Neuanlage eines Wegenetzes wird mit der angepassten, erheblich reduzierten Planung verzichtet.

Die Gemeinde Hohenkirchen als Nachbargemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Entwurf – Plan

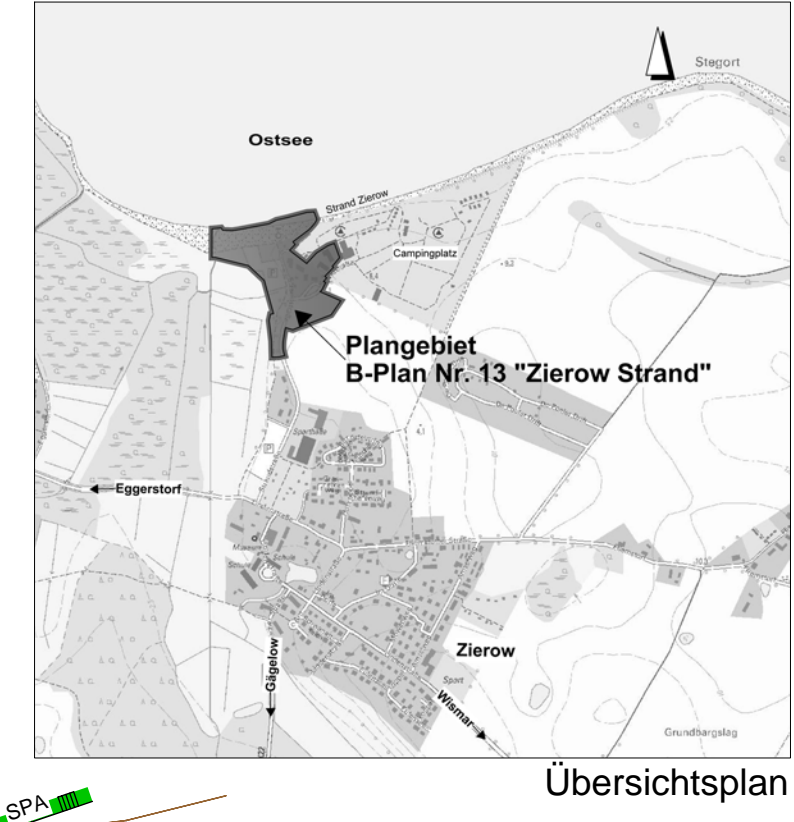
Originalunterlagen Protokollant

SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

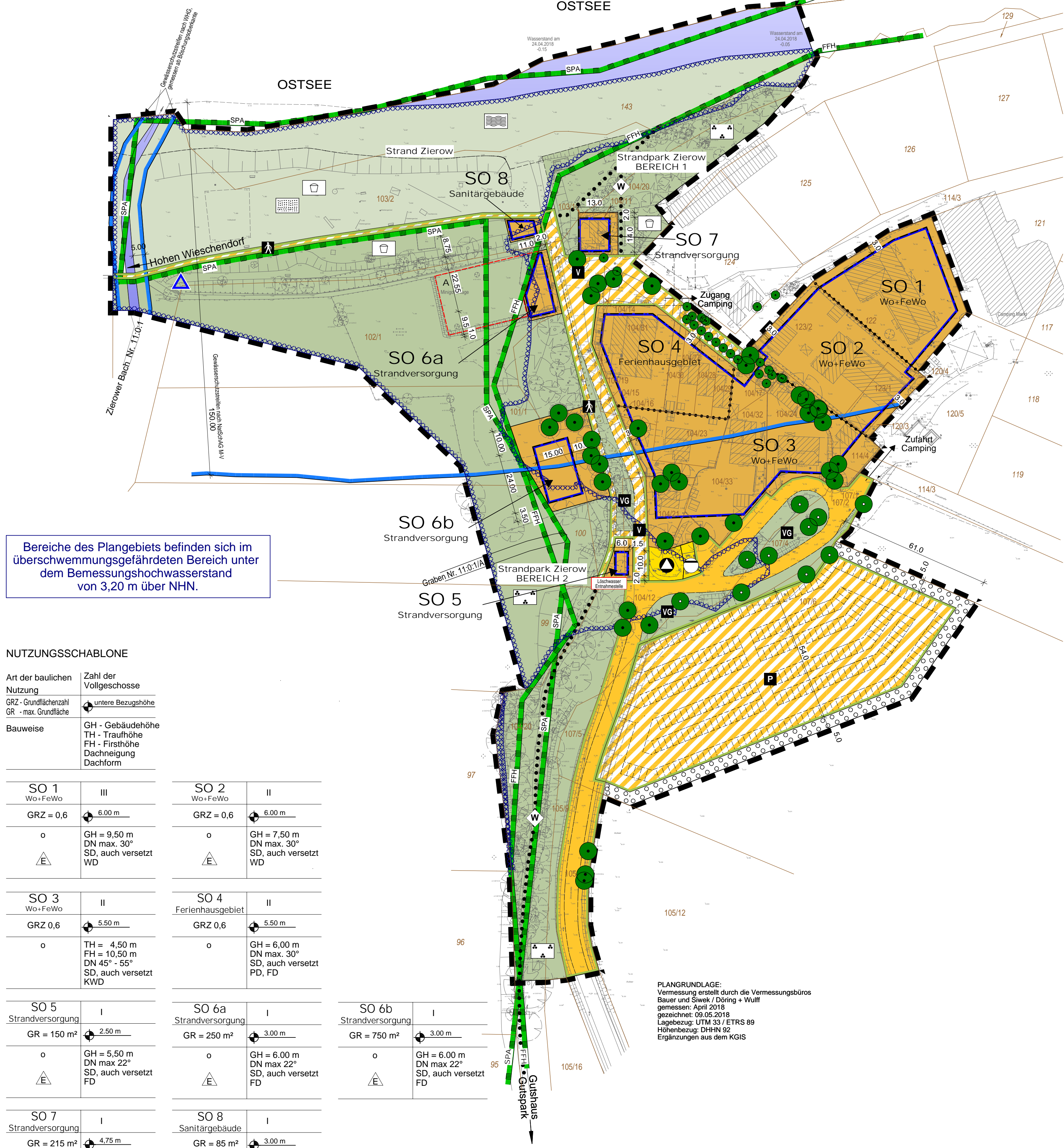
über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Übersichtsplan



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

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	GRZ = max. Grundfläche
Bauweise	GH - Gebäudehöhe TH - Traufhöhe FH - Firsthöhe Dachneigung
SO 1 Wo+FeWo III	SO 2 Wo+FeWo II
GRZ = 0,6	GRZ = 0,6
o GH = 9,50 m DN max. 30° SD, auch versetzt WD	o GH = 7,50 m DN max. 30° SD, auch versetzt WD
SO 3 Wo+FeWo II	SO 4 Ferienhausbau
GRZ 0,6	GRZ 0,6
o TH = 4,50 m FH = 10,50 m DN max. 22° SD, auch versetzt KWD	o GH = 6,00 m DN max. 30° SD, auch versetzt PD, FD
SO 5 Strandversorgung I	SO 6a Strandversorgung I
GR = 150 m ²	GR = 250 m ²
o GH = 5,50 m DN max. 22° SD, auch versetzt FD	o GH = 6,00 m DN max. 22° SD, auch versetzt FD
SO 7 Strandversorgung I	SO 8 Sanitärgebäude I
GR = 215 m ²	GR = 85 m ²
o GH = 7,00 m DN max. 22° SD, auch versetzt FD	o GH = 4,50 m DN max. 30° SD, auch versetzt FD

Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- SO 1-3** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauer- und Ferienwohnungen
- SO 4** Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhausbau
- SO 5-8** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandversorgung/Sanitär
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
- GR** maximale Grundfläche
- I, II, III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max** Gebäudehöhe als Höchstmaß
- TH max** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max** Firsthöhe als Höchstmaß
- z.B. 6,00 m** Untere Bezugshöhe in m über NNH
- SD, WD** Satteldach, auch versetzt, Walmdach
- KWD, FD, PD** Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach
- DN** Dachneigung
- Bauweise, Baugrenzen**
- offene Bauweise**
- nur Einzelhäuser zulässig**
- Baugrenze**
- Verkehrsfelder**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfeld**
- Verkehrsfelder mit besonderer Zweckbestimmung**
- Öffentliche Parkfläche**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Fußgängerbereich**
- Verkehrsgrün**
- • •** Park- und Wanderweg
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
- Abwasser**
- Abfall**
- hier: Stellplatz für Abfallbehälter**
- Grünflächen (öffentl.) "Strandpark Zierow"**
- Parkanlage**
- Spielplatz**
- Grünflächen (öffentl.) "Strand Zierow"**
- Strand**
- Strandswiese**
- Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes**
- FFH** FFH Gebiet - Wismarbucht
- SPA** SPA
- SPA SPA** Europäisches Vogelschutzgebiet - Wismarbucht-Salzhaff
- Erhalten von Bäumen**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind**
- Umgrenzung der Planungsmaßnahme**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung der Art und/oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baubereiches**
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Bodenmerkmal**
- Verhalten bei Zufahrtsänderungen**
- Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde der Landesbehörde für Denkmalpflege zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.**
- Allianz / Abfall / Bodenschutz**
- Schädliche Bodenmerkmale, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.**
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbündlungsdezernates.**
- Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baustoffen und nach Maßgabe des Erlösvertrages kann im Allgemeinen die gemeinrechtlich gebundene Altlastensicherung vorbereitet werden.**
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadensprotokoll der Arbeitsicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.**

Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- SO 1 - 3** Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Ferienhausbau, gemäß § 10 (1) BauNVO
- SO 1 - SO 3** Sonstiges Sondergebiet, hier: Ferienhausbau und Dauerwohnen, gemäß § 11 (1) BauNVO
- SO 5 - SO 8** Sonstiges Sondergebiet, hier: Strandversorgung, gemäß § 11 (1) BauNVO
- 1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 4 gemäß § 10 (2) und (4) BauNVO**
- 1.1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 bis SO 3 gemäß § 11 (2) BauNVO**
- 1.1.3 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 5 bis SO 8 gemäß § 11 (2) BauNVO**
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO**
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
- 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
- 3.3 Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO**
- 4. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB**
- 4.1 Parkanlage "Strandpark Zierow"**
- 4.2 "Strand Zierow"**
- 4.3 Anlagen der Wasserretterung**
- 5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- 6. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Textliche Hinweise

- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
- Einrichtung von Kompensationsmaßnahmen**
- Sicht- und Windschutzwände**
- Verbehalten, Hinweiswächler und Wärmestrom**
- Öffentliche Parkfläche**
- Ordnungswidrigkeit**

- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 SO 1 - Terrasse der Außengastronomie**
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahme zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich**
- 1.1** Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase, der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traubereich der Baumkrone von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.
- 1.2** Die vorhandenen, nach § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlage und in den Verkehrsgrünflächen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traubereich der Baumkrone von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.
- 1.3** Anpflanzung von 20 Einzelbäumen (Ausgleichsmaßnahme mit 50 m² KfA) auf der öffentlichen Parkfläche sind insgesamt mindestens 20 heimische Laubbäume (vorzugsweise Feldahorn) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Parkplatzes in Abstimmung mit der Gemeinde festzusetzen ist.
- 1.4** Anlage einer freiwachsenden Hecke (Ausgleichsmaßnahme mit 152 m² KfA) Pflanzung einer dreiseitigen Fiedhecke mit einseitigem Sukzessionsraum entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Parkplatzes entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zum Planschema. Artenspektrum, zur Qualität der Pflanzen sowie zum Pflegeeinsatz.
- 1.5** Anpflanzung von 10 Einzelbäumen. Die auf 4 m² Verkehrsgrünflächen vorgesehenen Neuanpflanzungen von 10 heimischen Laubbäumen (vorzugsweise Feldahorn) dienen dem Ausgleich der Bäume im SO 6b, an denen sich wider erwartet bau- oder betriebsbedingte Schädigungen abzeichnen.
- 1.6** Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- 2.0 Vorsorglicher Artenschutz**
- 2.1 Baueinregelung zugunsten Bodenritzer (Feldlerche, Goldammer, Grausammer, Schafstelze, Splitz, Feldschwirl)**

Örtliche Bauvorschriften

- 1.0 Dächer**
- 2.0 Fassaden**
- 3.0 Nebenanlagen**
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
- 5.0 Einfriedungen**
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**
- 7.0 Verbehalten, Hinweiswächler und Wärmestrom**

Präambel:

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenerverordnung - PlanZEV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1957),
- des § 96 der Landesabstimmung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221.228)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 177)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 1031, 1041, 1042, 1044, 1045, 1047, 1048, 1049, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Inhalt	Gezeichnet	Geprüft
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...24.05.2017...		
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.12.2018... beauftragt worden.		Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung am ...20.05.2019... gefällte Vorentscheid hat in der Zeit vom ...11.12.2018... bis zum ...15.01.2019... 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 ...10.12.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...20.11.2019... 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 ...06.01.2020... 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 ...07.01.2020... bis zum ...07.02.2020... während der Dauerstunden im Amt Klützer Winkel, Baarnt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.		Der Bürgermeister
8	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		Der Bürgermeister
9	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...07.02.2020... während der Dauerstunden im Amt Klützer Winkel, Baarnt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.		Der Bürgermeister
10	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...07.02.2020... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister
11	Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...07.02.2020... während der Dauerstunden im Amt Klützer Winkel, Baarnt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.		Der Bürgermeister
12	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister
13	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister
14	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister
15	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister
16	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.		Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"