Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage
BV/05/21/094
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 16 “ Wohnmobilstellplatz Zierow ” - Vorentwurf und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow - Vorentwurf hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

Organisationseinheit:	*Datum*
	21.10.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.11.2021	Ö

Sachverhalt:

Auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow wird für das Gebiet: Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstück- Nr. 107/7, ein Bebauungsplan aufgestellt. Das **Plangebiet** umfasst eine Fläche von ca. 1 ha in einem ca. 30 m breiten Streifen südlich entlang des „ Ostseecamping Ferienpark Zierow “.

Planungsziel ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 40 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudesim Bereich des Campingplatzes „ Ostseecamping Ferienpark Zierow “.
Die Planungsziele im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Aufstellungsverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ und die 5. Änd. des FNP der Gemeinde Zierow Anregungen noch Bedenken zu äußern.

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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

Keine

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Katrin Jäger-Bentin
Sachbearbeiterin Bauwesen

Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: k.jaeger-bentin@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208
AZ: SCHU/KJB

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710 oder -19
Internet: https://www.kluetzer-winkel.de/

14.10.2021

Betreff : **Bebauungsplan Nr. 16 " Wohnmobilstellplatz Zierow " - Vorentwurf**
und
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow – Vorentwurf

Hier : **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow wird für das Gebiet: Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstück- Nr. 107/7, ein Bebauungsplan aufgestellt. Das **Plangebiet** umfasst eine Fläche von ca. 1 ha in einem ca. 30 m breiten Streifen südlich entlang des „ Ostseecamping Ferienpark Zierow ".

Planungsziel ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 40 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudes im Bereich des Campingplatzes „ Ostseecamping Ferienpark Zierow ".
Die Planungsziele im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Aufstellungsverfahren beteiligt.

Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, in der Frist bis zum 29.11.2021 Ihre Stellungnahme abzugeben.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit den Planungen Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Die Vorentwürfe der Planungen werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

vom 18.10.2021 bis zum 29.11.2021

im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

D*ie* ***Planunterlagen zur Beteiligung*** nach § 4 BauGB können während der Auslegungsfrist über den Button „ Bekanntmachungen " auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel http://www.kluetzer-winkel.de im Internet eingesehen werden.

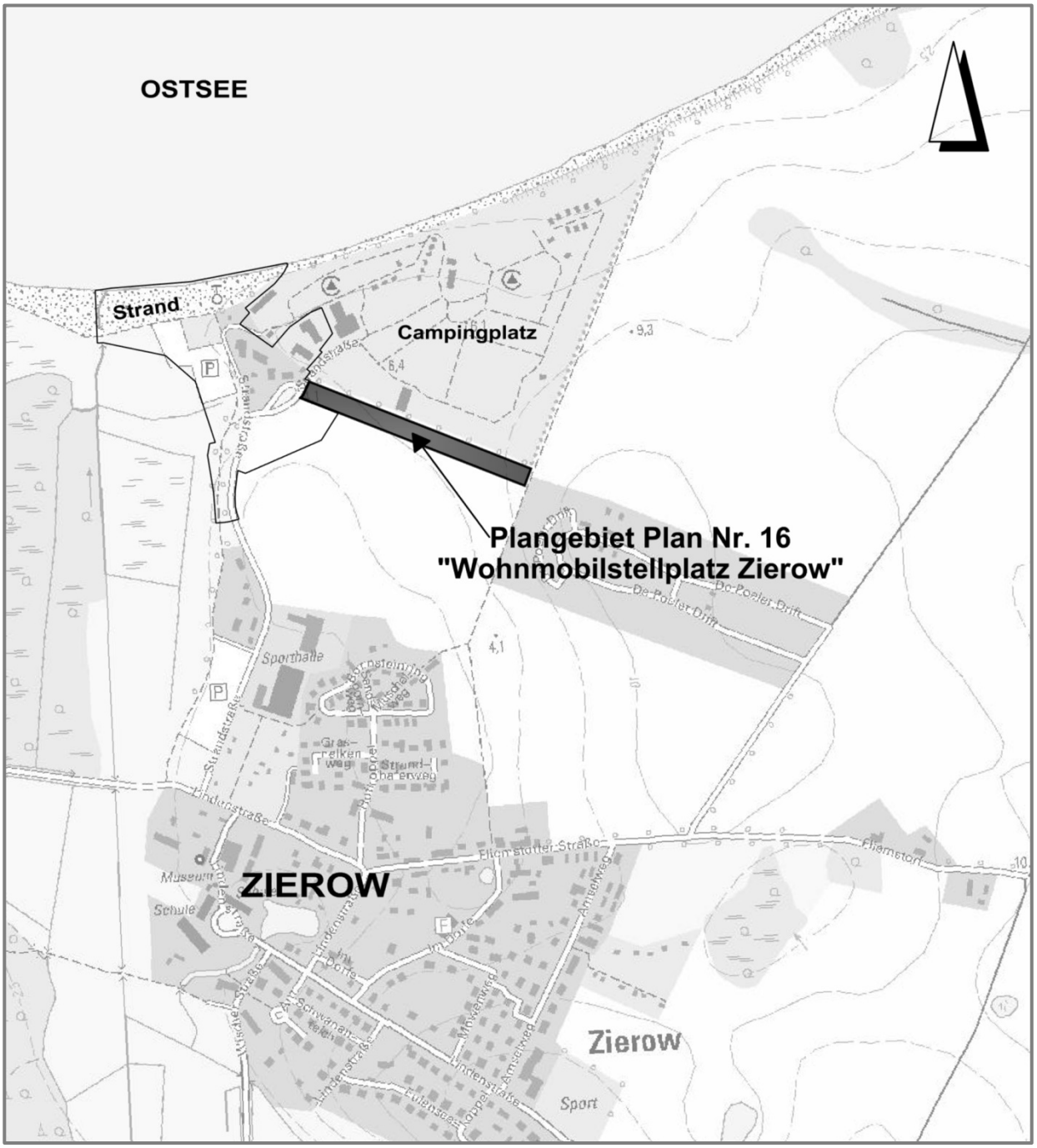
Hinweis : Die Übersicht der Umweltprüfung zum B- Plan Nr. 16 gilt auch für die 5. Ä. des FNP.

Mit freundlichem Gruß

i.V.

i.A. Maria Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz
Tel. 038825 / 393 0



Gemeinde Zierow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

„Wohnmobilstellplatz Zierow“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand 25.08.2021

Teil I
Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Inhalte der Planung 3
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren 4
3. Geltungsbereich 4
4. Planungsrechtliche Situation 5
4.1 Übergeordnete Planvorgaben 5
4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 5
4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) 5
4.1.3 Rahmenplan für den Stadt- Umland-Raum 6
4.2 Planungen der Gemeinde Zierow 6
4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB 6
4.4.2 Tourismuskonzept 7
5. Planinhalte und Festsetzungen 7
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 7
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze 8
5.1.5 Verkehrliche Erschließung - Verkehrsflächen 8
5.1.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzungen 8
5.2 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8
5.2.1 Dächer 8
5.2.2 Fassaden 9
5.2.3 Nebenanlagen 9
5.2.4 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge 9
5.2.5 Einfriedungen 9
5.2.6. Sicht- und Windschutzwände 9
5.2.7 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten 9
6. Verkehrliche Erschließung 9
6.1 Plangebietszufahrt 9
6.2 Verkehrsplanung 9
7. Ver- und Entsorgungsanlagen 10
7.1 Trinkwasserversorgung 10
7.2 Abwasserbeseitigung 10
7.2.1 Schmutzwasserableitung 10
7.2.2 Niederschlagswasserableitung 10
7.3 Elektroenergieversorgung 11
7.4 Gasversorgung 11

7.5 Telekommunikationsanlagen....12
8. Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung....12
9. Gewässerschutz....12
9.1 Trinkwasserschutz....12
9.2 Allgemeine Hinweise....13
10. Immissions- und Klimaschutz....13
10.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz....13
10.2 Lärmimmission....13
11. Bodenschutz und Abfall....13
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....14
11.6 Entsorgung von Abfällen....15
12. Denkmalschutz....15
12.1 Baudenkmale....15
12.2 Bodendenkmale....15
13. Kataster- und Vermessungswesen....16

Teil II

ANLAGE 1 Übersicht zur Umweltprüfung

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Die Anerkennung des Ortes Zierow als „staatlich anerkannter Erholungsort“ verpflichtet die Gemeinde in besonderem Maße, die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Bereits 1952 beschloss die Gemeinde, Zierow als Naherholungszentrum für den Kreis Wismar auszubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stützpunktes der Roten Armee direkt am Strand der Wismarbucht wurde ein Zeltplatz eingerichtet, auf dem in den Jahren 1956/57 die ersten Zelter übernachteten.
In den letzten 25 Jahren entwickelte sich der familiengeführte Campingplatz zu einem Ferienpark mit ca. 465 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile und –wagen, der auf Grund seiner unmittelbaren Lage am Strand der Wismarbucht, seinen attraktiven und modernen Einrichtungen und Angeboten und seiner Familienfreundlichkeit die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde ist.

Eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark ist der geplante Wohnmobilstellplatz, um den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.
Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Campinganlagen können die Ansprüche allerdings nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.
Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmlernkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow im unmittelbaren Bereich am Campingplatz Standplätze für ca. 40 Wohnmobile auszuweisen. Weiterhin soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Funktionsgebäudes in möglich sein. In dem Funktionsgebäude soll z.B. Platz für eine Physiotherapie, einen Fitness- und Wellnessbereich, ein Schwimmbad, eine Spiel- und Freizeithalle mit Gastronomie sowie sanitäre Anlagen, Lager- und Büroräume geschaffen werden.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan der Vermessungsbüros
Kerstin Siwek - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

gemessen am:	24.03.2020
angefertigt am:	11.05.2020
Lagebezugssystem:	GK S42/83
Höhenbezugssystem:	HN 76

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Zierow
	Gemarkung	Zierow
	Flur	1
	Flurstück	107/7

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten	:	durch den Campingplatz
im Südosten	:	durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet Poeler Drift“
im Südwesten	:	durch Fläche für die Landwirtschaft
im Nordwesten	:	durch eine Verkehrsfläche (Wendeschleife)

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

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	**Sondergebiete, davon**	**8.674,2**	**85,22**
	- bebaubar nach GRZ 0,8	6.939,4	68,18
	- Private Hof- und Grünfläche	1.734,8	17,04
2.	**Private Verkehrsflächen**	**751,8**	**7,38**
3.	**Fläche mit Pflanzgebot (Hecke)**	**752,9**	**7,40**
Gesamtfläche des Plangebietes		**10.178,9**	**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. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

4.1.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (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 vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen.

GESAMTRÄUMLICHE ENTWICKLUNG
Die Gemeinde Zierow und damit auch das Plangebiet sind dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1 (1) des RREP WM 2011 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1 (4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1 (5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(3) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

TOURISMUSRÄUME
Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.
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.
Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.3 (3) sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Planungsziel der Gemeinde
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

LANDWIRTSCHAFT
Die Gemeinde Zierow ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.4 (1) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher

Produktionsfaktoren und „-stätten“, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Planungsziel der Gemeinde
Die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde führt zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 1,0 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

4.1.3 RAHMENPLAN FÜR DEN STADT- UMLAND-RAUM

Entsprechend Kapitel 3.1.2 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 unterliegen Gemeinden, die dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Die Gemeinde Zierow gehört zum Stadt-Umland-Raum Wismar. Bezüglich des Planvorhabens besteht das prioritäre Handlungsfeld in der Entwicklung des Tourismus und der Naherholung mit folgend formulierter Leitlinie:
„Durch die interkommunale touristische Entwicklung wird der Stadt-Umland-Raum Wismar als attraktiver Erholungsraum weiter etabliert. Dazu erfolgen qualitative und quantitative Angebotserweiterungen sowie übergemeindliche Vermarktungsaktivitäten.“

Der Stadt-Umland-Raum Wismar und damit die Gemeinde Zierow liegt im touristischen Teilraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“ der Planungsregion Westmecklenburg. Die touristische Nutzung ist fokussiert auf die Wismarbucht. Aufgrund der hochwertigen naturräumlichen Ausstattung der ländlich geprägten Küstenregion in Verbindung mit attraktiven Angeboten im Bereich des maritimen Städte- und Kulturtourismus stellt sich der Stadt-Umland-Raum Wismar als bedeutende überregionale Destination sowie als relevantes Naherholungsgebiet dar.
Die touristischen Kernkompetenzen des Stadt-Umland-Raumes Wismar liegen zum einen im „Ländlichen Küstentourismus“ und zum anderen im „Maritimen Städte- und Kulturtourismus“.
Für Gemeinden mit Küstenzugang wie Zierow werden die Segmente der Kernkompetenzen wie folgt spezialisiert:

Haupttourismussegmente	Sommer-/Badetourismus, Wasser(sport)tourismus, Gesundheits- und Wellnesstourismus, Campingtourismus
Imagefaktoren	Meer, Strand, Sand, Seeluft, Sonne, Aktivurlaub / Sport, Gesundheit / Wellness

Aufgrund der hervorragenden naturräumlichen Gegebenheiten (Lage an der Wismarbucht, Sandstrände, etc.) spielen wassersportbezogene Urlaubsformen, wie Baden, Segeln, Surfen und Angeln eine besondere Rolle. Zielgruppen sind u. a. Familien und Aktivurlauber.
In einer Zusammenstellung fokussiert die im SUR vorgehaltene touristischen Ausstattung und Infrastruktur im Wesentlichen auf die Segmente des Wassersporttourismus, des Städte- und Kulturtourismus sowie auf den Rad-, Reit- und Wandertourismus.

Planungsziel der Gemeinde
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Leitlinien des Handlungsfeldes „Tourismus und Naherholung“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das B- Plan- Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Da der B-Plan die Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit + Erholung“ festsetzt, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht.

4.4.2 TOURISMUSKONZEPT

Um den Anforderungen eines Erholungsortes gerecht zu werden und zur Verbesserung der gesamtheitlichen touristischen Entwicklung wird für die Gemeinde Zierow und die Nachbargemeinde Hohenkirchen ein gemeinsames Tourismuskonzept erarbeitet. Für die regionalen Entwicklungsziele wird unter Betrachtung der Themen Wohnen und Infrastruktur ein Handlungskonzept mit folgenden Schwerpunkten erarbeitet, die auch den Einwohnern zu Gute kommen:

- Kultur-, Sport- und Freizeitangebote
- Erzeugung und Vermarktung regionaler Produkte
- Ortsbilder und Naturraum erhalten und entwickeln
- Touristisches Wegenetz pflegen, verbessern und erweitern
- Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit
- Attraktionspunkte für Besucher einrichten

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie zur Sicherung einer attraktiven harmonischen Gestaltung des touristischen Zentrums im Strandbereich der Gemeinde.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf Grund der geplanten Nutzung werden im Plan folgende zwei Sondergebiete ausgewiesen.

SO 1 - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 berücksichtigt die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow.
Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Wohnmobilstellplatzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
Im Einzelnen können das sein:

- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.a.

Das Sondergebiet SO 2 ist dem Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen, vorbehalten. Die Stellplatzfläche je Wohnmobil sollte mind. 80 m² betragen. Zulässig sind nur mobile Unterkünfte. Diese sind so aufzustellen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Bauliche Veränderungen, die dem mobilen Charakter widersprechen sind unzulässig.
Zulässig sind hier ebenfalls alle Einrichtungen, die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlich sind, z.B. Wasser- und Stromanschlusssäulen, Abwasserableitungsanlagen, Wohnmobilwaschplätze u.ä.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im SO 1 ist u.a. an den geplanten Funktionen orientiert. So sind für die geplante Schwimmhalle und auch für die geplanten Nutzungen in der „Spielhalle Raumhöhen von ca. 7,00 bis 8,00 m erforderlich.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Sattel- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.

Im SO 2 sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhen und zur maximalen Anzahl von Vollgeschossen entbehrlich, da hier keine Gebäude errichtet werden können.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im SO 1 des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig, wobei Fassadenlängen über 40 m durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu unterteilen sind.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE

Um den offenen Charakter und die touristische Attraktivität des Gebietes zu gewährleisten, ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

5.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Strandstraße und der vorhandenen Wendeschleife, neben der bestehenden Zufahrt zum Campingplatz. Für die innere Erschließung wird im Plan eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

5.1.6 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Der Wohnmobilstellplatz wird gegenüber an der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze durch einen festgesetzten Pflanzstreifen abgegrenzt. Als Randbegrünung dient sie als Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie gegenüber dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“.

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für die beiden Sondergebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.
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 im SO 1 sowie der Nebenanlagen, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen in beiden Sondergebieten beschränkt.

5.2.1 DÄCHER

Auf Grund der geplanten Nutzungen sind unterschiedliche Konstruktionen (zweigeschossiger Massivbau und eingeschossige Hallenbauten), wird zu den Dächern nur folgende, allgemeine Festsetzung getroffen.

Da Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt, ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

5.2.2 FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie 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.

5.2.3 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.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Die Ausbildung die Verkehrsfläche und die Fahrgasse im Bereich der Wohnmobil-stellplatzanlage ist entsprechend den Anforderungen (Befahren und Wenden mit Wohnmobilen) auszubilden.
Die Wohnmobilstellplätze sind dagegen versickerungsfähig mit wassergebundener Decke auszubilden.
Für alle anderen befestigten Flächen, wie Gehwege, PKW-Stellplätze sind kleinformatige Pflasterbeläge, (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) zu verwenden.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,20 m. Damit wird ein offenes, einladendes Erscheinungsbild gewährleistet.

5.2.6. SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstücks-einfriedung ist nicht zulässig.

5.2.7 WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1,0 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. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Das Plangebiet wird über die Strandstraße im Bereich der Wendeschleife erschlossen

6.2 VERKEHRSPLANUNG

Im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche als Zufahrt zu dem SO 1 mit dem Gebäudekomplex für Freizeit und Erholung sowie als Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz (SO 2) festgesetzt. Die Ausbildung die Verkehrsfläche und die Fahrgasse im Bereich der Wohnmobilstellplatzanlage ist entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Nutzung her ergeben(Befahren und Wenden mit Wohnmobilen), zu planen und auszubilden.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig. In unmittelbarar Nähe zum Plangebiet befinden sich Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung mit einem Abwasserpumpwerk.
Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Zierow.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Mit der geplanten dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Eine Variante der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Ableitung in das Gewässer Nr. 11:0:1/A. Die Einleitung ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste“ abzustimmen.

Ohne satzungsrechtliche Regelung der Gemeinde Zierow ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist durch die Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens zu erbringen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die edis zuständig. 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.

7.4 GASVERSORGUNG

Im öffentlichen Straßenraum der Strandstraße bis etwa Höhe des Flurstücks 105/16 verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung (110 PE – 2013) der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Sie endet außerhalb des Plangebietes. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Bei eventuell geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Gasleitungsnetzes ist Folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.
- Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (Telefon und Breitband). Diese befinden sich in der Regel im öffentlichen Straßenraum bzw. die Hausanschlüsse auf privaten Grundstücken. Neben dem abgeschlossenen Breitbandausbau der Telekom, plant die WEMAGcom entsprechend den Förderrichtlinien ebenfalls den Breitbandausbau in der Gemeinde.
Bei allen Baumaßnahmen ist es erforderlich bzw. ist darauf zu achten:

- dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de) einholen.
- dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- dass Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- dass für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.
- dass eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht zulässig ist, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.
- dass für geplante Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; (siehe insbesondere Abschnitt 6) zu beachten ist

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Ein Anschluss an die Anlagen der Telekommunikationsanbieter ist durch den Bauherren zu beantragen.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Auf Grund der vorhandenen im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten mit einer Leistung von je 48 m³/h, die die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen. Ein Hydrant befindet sich in der Strandstraße im Bereich der Zufahrt zur Wendeschleife, der zweite Hydrant befindet sich in der „Poeler Drift“ im Bereich des Hauses Nr. 43

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

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 ALLGEMEINE HINWEISE

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Unvorhergesehene und durch die Baumaßnahmen zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Die betroffenen Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen sind unverzüglich zu benachrichtigen.

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.
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 NACH BIMSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ

Der Gemeinde sind im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, bekannt.

10.2 LÄRMIMMISSION

Aus der Bestandsnutzung und den geplanten Einrichtungen und Anlagen der touristischen Entwicklung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. In immissionsschutzrelevanter Umgebung befinden sich nur der Campingplatz Zierow.

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). 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 zuständiger 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).

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. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11.5 ABBRUCHARBEITEN

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteerhaltiger 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 kohlenteerhaltigen 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

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen 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.

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen wird ein entsprechender Behältersammelplatz im Bereich der vorhandenen Wendeschleife (Zufahrt Campingplatz) ausgewiesen. An dem ausgewiesenen Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/ Mieter am Abfuhrtag zur Leerung bereitzustellen und anschließend wieder auf das Grundstück zurückzuholen. Die Bereitstellung muss bis spätestens 06:00 Uhr des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) erfolgen. Die Behälter dürfen frühestens ab 17:00 Uhr des Vortages bereitgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass keine anderen Verkehrsteilnehmer durch die Abfallbehälter beeinträchtigt werden.

12. Denkmalschutz

12.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet 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 Bodendenkmalen (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. 3DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. 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 : …**25.08.2021**…

Ausgefertigt am: ……

……
Der Bürgermeister

Übersicht zur

Umweltprüfung

zur Beteiligung gem.

§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 16

„Wohnmobilstellplatz Zierow"

und

5. Änderung Flächennutzungsplan

Gemeinde Zierow

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für eine Erweiterung bzw. Neugestaltung 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 2021.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 16 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprü-

fung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, 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

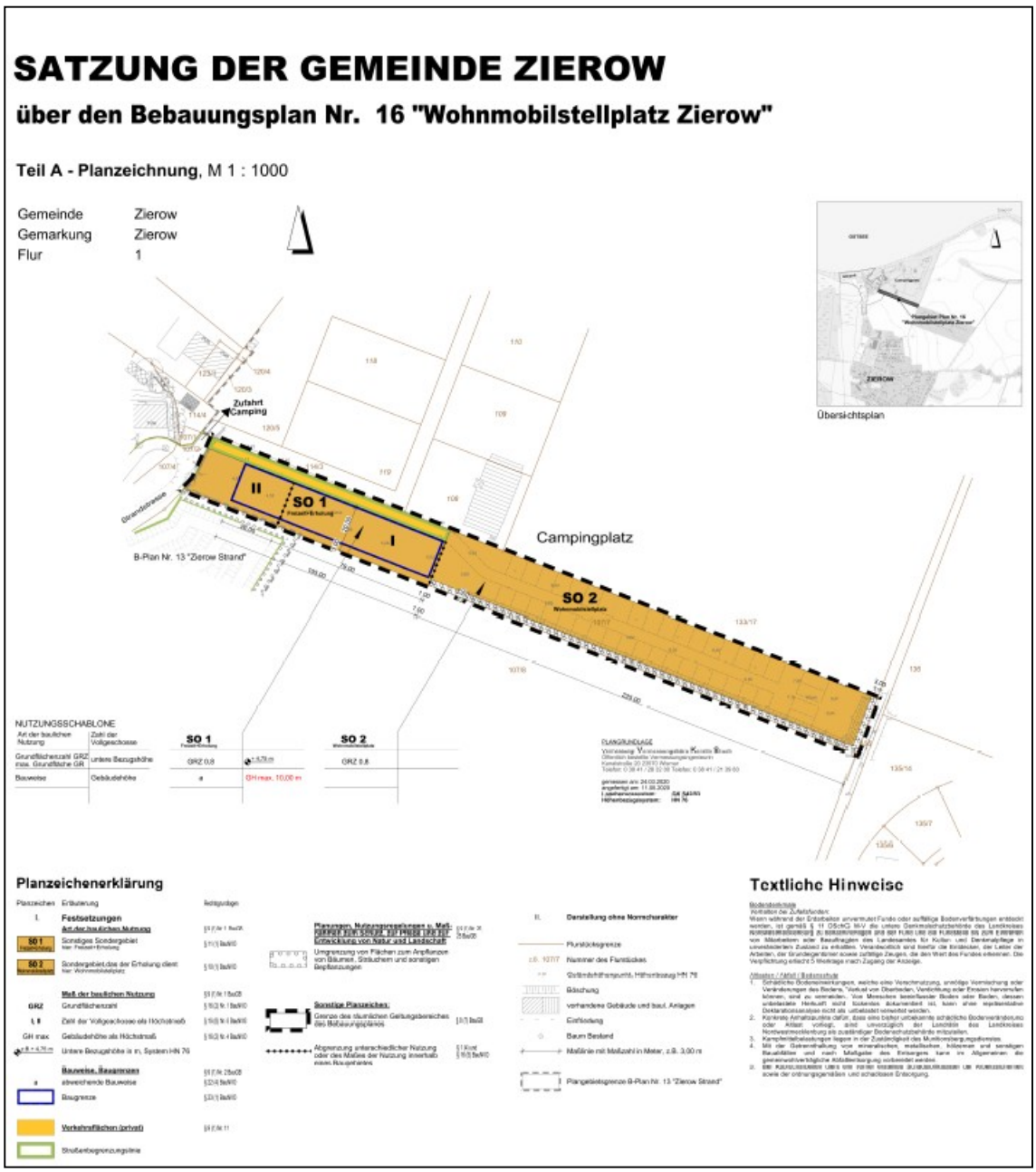


Abbildung 2: Vorentwurf der Satzung über den B-Plan 16 (Auszug). Verfasser: BAB Wismar 2020.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 16 beschränkt sich auf den ca. 1,0 ha großen Geltungsbereich im Norden der Gemeinde Zierow. Geplant ist die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze. In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich.

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. 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
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden

Die Lage des Plangebietes befindet sich östlich bzw. südlich der Schutzgebiete FFH-DE 1934-302 „Wismarbucht" und SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff".

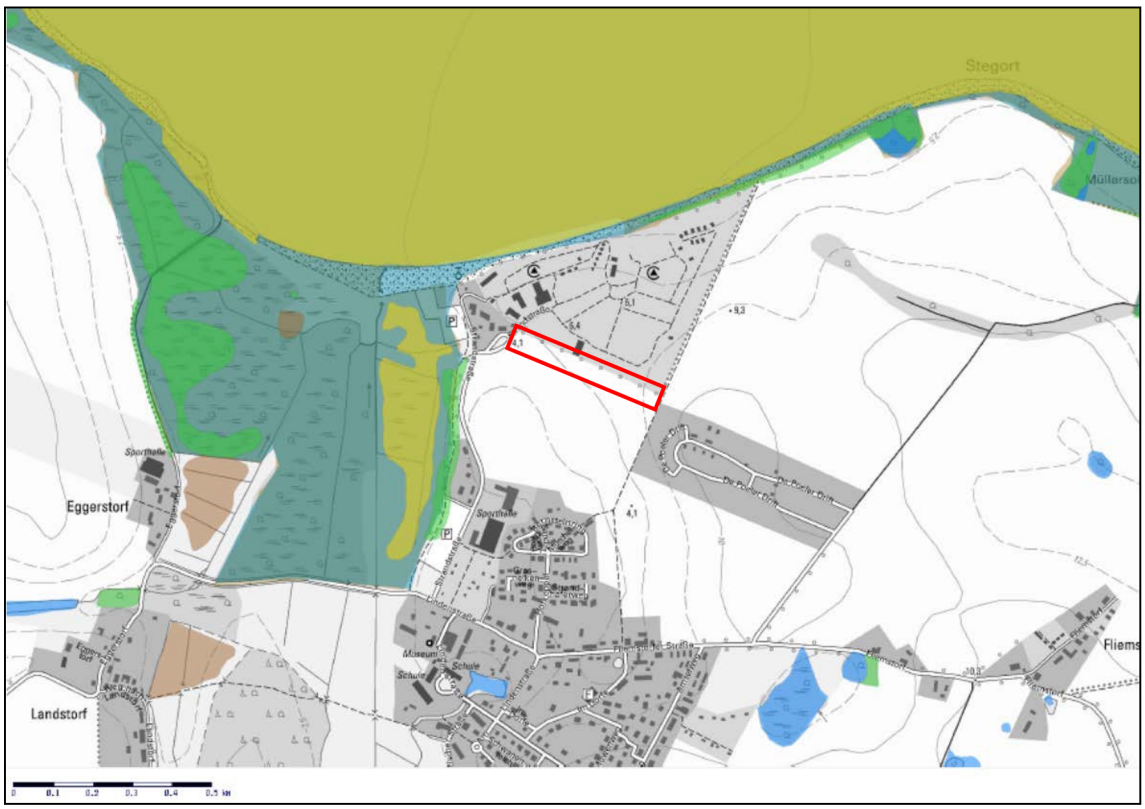


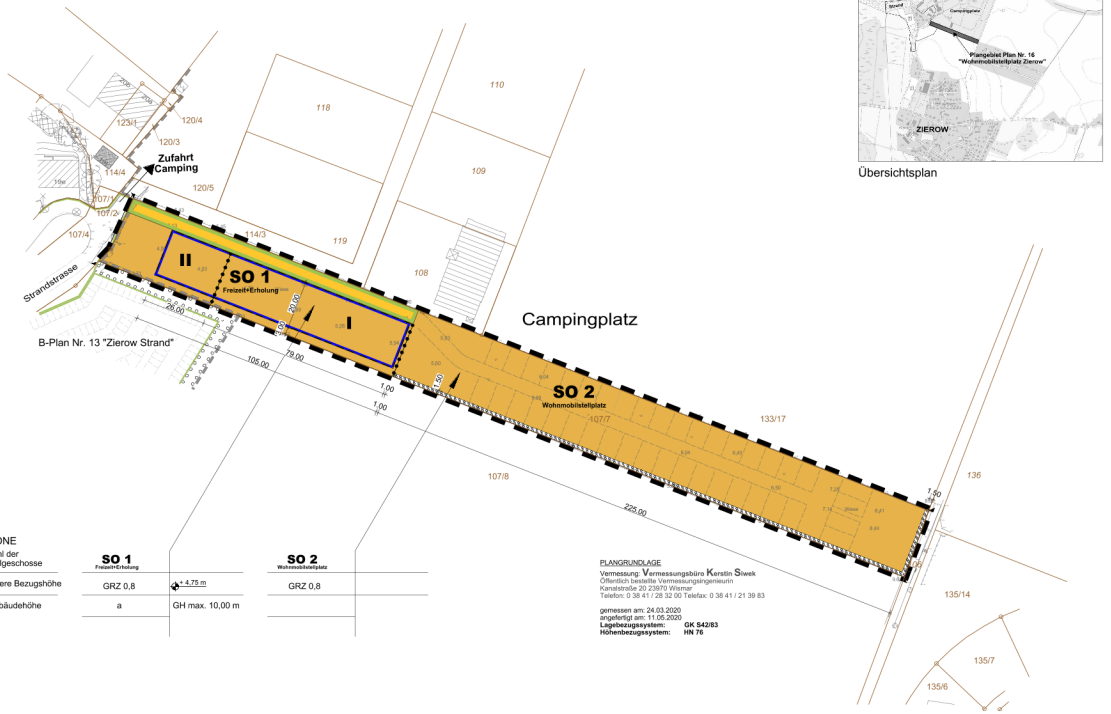
Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und dem Europäischen Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff (hier gelb, weil überlagert mit geschütztem Küstenbiotop). Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

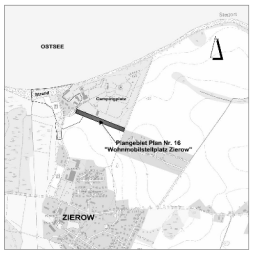
SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde	Zierow
Gemarkung	Zierow
Flur	1





Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	SO 1 Freizeit+Erholung		SO 2 Wohnmobilstellplatz	
Grundflächenzahl GRZ max. Grundfläche GR	untere Bezugshöhe	GRZ 0,8	+ 4,75 m	GRZ 0,8	
Bauweise	Gebäudehöhe	a	GH max. 10,00 m		

PLANGRUNDLAGE
Vermessung: Vermessungsbüro Kerstin Siwek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20 23970 Wismar
Telefon: 0 38 41 / 26 32 00 Telefax: 0 38 41 / 21 39 83

gemessen am: 24.03.2020
angefertigt am: 11.05.2020
Lagebezugssystem: GK S42/83
Höhenbezugssystem: HN 76

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO 1 Freizeit+Erholung	Sonstiges Sondergebiet hier: Freizeit+Erholung	§ 11 (1) BauNVO
SO 2 Wohnmobilstellplatz	Sondergebiet,das der Erholung dient hier: Wohnmobilstellplatz	§ 10 (1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. + 4,75 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 11
	Straßenbegrenzungslinie	

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

II.	**Darstellung ohne Normcharakter**
	Flurstücksgrenze
z.B. 107/7	Nummer des Flurstückes
6,00	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76
	Böschung
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
	Einfriedung
	Baum Bestand
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m
	Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 13 "Zierow Strand"

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, 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 Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete gemäß § 1 (3) BauNVO -
SO 1 - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO)
Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Platzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung dienen, zulässig.
Zulässig sind im Einzelnen:
- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.a.

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 gemäß § 10 (1) BauNVO
Im Sondergebiet SO 2 ist das Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen sowie die Errichtung der dafür erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

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

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Sattel- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

4.0 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig. Fassadenlängen über 40 m sind durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu unterteilen.

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

1.1 Zur Grüngestaltung der Wohnmobilstellfläche sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Platzes festzulegen.

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

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- Metall-Glasfassaden
- mattierte metallische Oberflächen
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter 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 Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
Die Wohnmobilstellflächen sind versickerungsfähig mit wassergebundener Decke zu befestigen.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der Westseite (Zufahrt) beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

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

7.0 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² 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.

8.0 Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Zierow
über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Präambel:

Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.1033) und
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow" in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 107/7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**20.11.2019**... Zierow, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden. Zierow, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ..... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom .....bis zum ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zierow, den 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. Zierow, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am .....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den 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. Zierow, den 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 ausgelegen. 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 • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und ist durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse http://.www.kluetzer-winkel.de. Zierow, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt. Zierow, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse http://www.kluetzer-winkel.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 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 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt. Zierow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow“

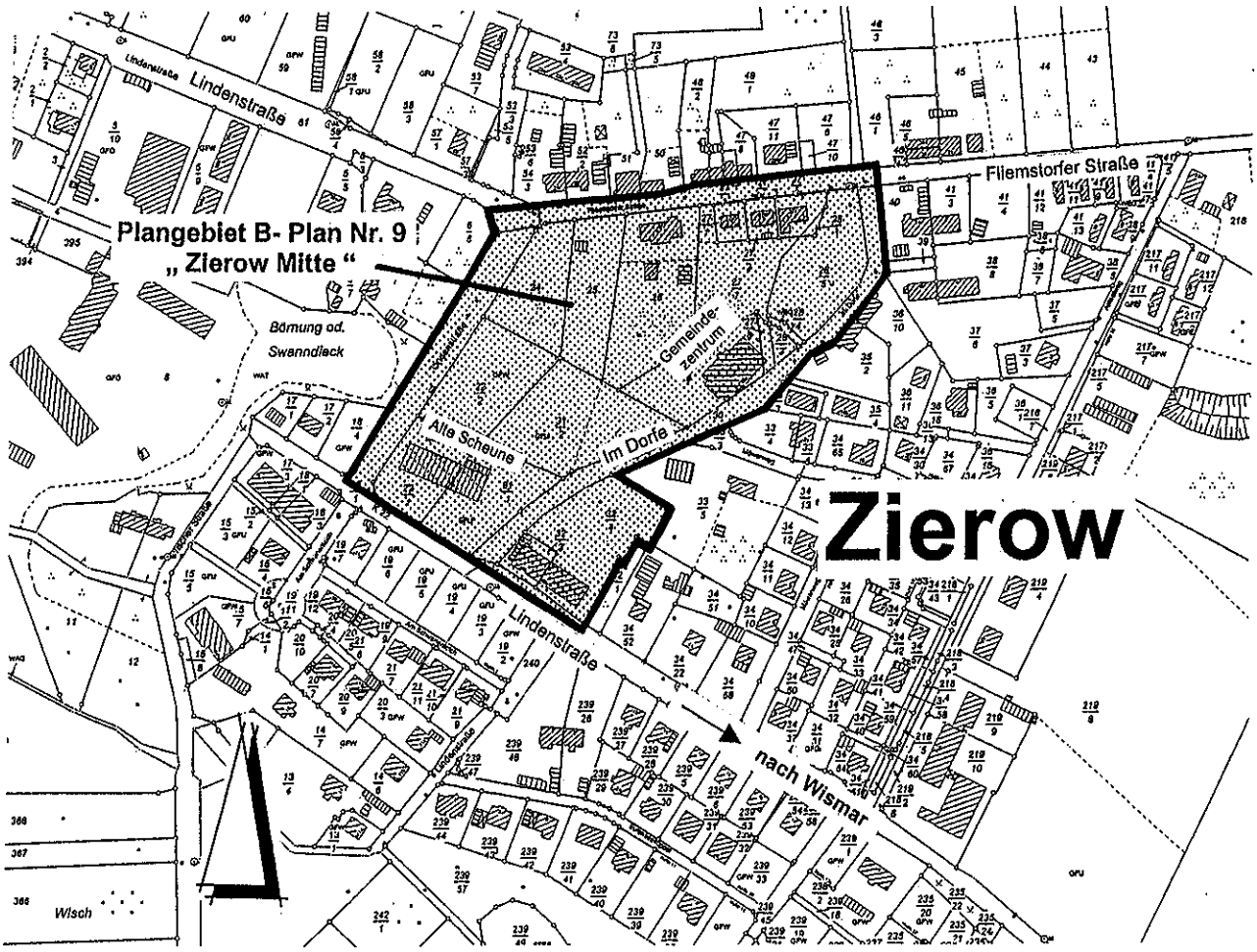
Vorentwurf — Stand: 25.08.2021

H/B = 600 / 900 (0.54m²)

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9

„ Zierow Mitte “



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zielstellung und Grundsätze der Planung
2.	Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3.	Geltungsbereich
4.	Festsetzungen
4.1.	Art der baulichen Nutzung
4.2.	Maß der baulichen Nutzung
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.	Anschluss an die Verkehrsflächen
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen
7.	Immissionsschutz
8.	Altlasten / Abfallentsorgung
9.	Bodendenkmale
10.	Umweltbericht

1. ***Zielstellung und Grundsätze der Planung***

Die Gemeinde Zierow hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 16.08.2006 beschlossen, für ein Gebiet innerhalb der Ortslage Zierow einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Eigenheimbebauung in der Ortsmitte von Zierow geschaffen werden.
Der derzeitige Zustand des Ortskerns von Zierow entspricht in keiner Weise der gewünschten Ortsgestaltung für diesen zentralen Bereich.
Verbunden mit der Nutzung brachliegender und ehemals baulich genutzter Flächen soll eine Aufwertung des innerörtlichen Bereiches von Zierow erfolgen. Da die vorhandene Brandruine einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt, ist ein dringendes Planerfordernis entstanden. Die Siedlungsentwicklung ist auf den zentralen Bereich unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraßen sowie des Grundstückes der ehemaligen Gaststätte „Zur Linde" beschränkt. Durch Überplanung dieser innerörtlichen Standortreserve soll eine harmonische Verbindung zur vorhandenen Bebauung hergestellt sowie eine ortstypische Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden.
Mit dem Bau des Gemeindezentrums und der Neugestaltung des Feuerwehrgebäudes wurde der Grundstein für diese Entwicklung gelegt.

Die geplante Errichtung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage stellt gem. der Eingriffsdefinition im Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14, keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet (Punkt 10), werden die ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.
Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Präzisierung der Grünflächenausweisung mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" und „Grünanlage". Da es sich hierbei um vorhandene öffentliche Anlagen und Einrichtungen handelt, konnten im B- Plan ausschließlich gemeindeeigene Grundstücke mit der Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden.
Im Zuge einer künftigen Änderung des FNP erfolgt eine geringfügige Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

In Absprache mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg werden 15 WE im Bebauungsplan Nr. 9 realisiert und gleichzeitig 7 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 4 (Umbau einer bestehenden Villa zu einer Pension) reduziert. Somit ist in der Gemeinde ein Zuwachs von insgesamt 8 WE zu verzeichnen. Mit den noch freien Potentialen aus den B- Plänen 1, 2, 4, 5 und 6 sind dann die Eigenentwicklungspotentiale der Gemeinde für die nächsten Jahre ausgeschöpft.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1	Nettowohnbauland	25.500	66,32
2	Erschließung (priv. Wohnweg;Dorfstr.)	7750	20,15
3	öffentl. Grünfläche	3410	8,87
4	Fläche für Gemeinbedarf	1790	4,66
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		38450	100

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102

3. ***Geltungsbereich***

Plangebiet: Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortsmitte von Zierow

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.
Das Plangebiet wird begrenzt:
im Norden: durch die Fliemstorfer Straße
Im Osten: durch die Straße -Im Dorfe – mit den Flurstücken Nr. 32/3 und 32/4
im Süden und Westen: durch die Lindenstraße

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. ***Festsetzungen***

4.1. ***Art der baulichen Nutzung***

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Dorfbild.
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2. ***Maß der baulichen Nutzung***

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt und der Umgebungsbebauung angepasst.
Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes,
die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

4.3. ***Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche***

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

Gebäude als Nebenanlagen und Garagen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig, lediglich Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. ***Anschluss an die Verkehrsflächen***

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das Plangebiet wird durch die Lindenstraße, die Fliemstorfer Straße und die Straße - Im Dorfe – begrenzt. Entlang den im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
Hinterliegende Baugrundstücke werden durch einen privaten Wohnweg erschlossen oder als Pfeifengrundstücke ausgebildet.

6. ***Ver- und Entsorgungsanlagen***

Wasserversorgung

° *Trinkwasserversorgung*

Zierow wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.
Derzeit führt der Zweckverband Wismar im Zuge der Straßenbaumaßnahme in der Straße „Im Dorfe" eine Erschließung Trinkwasser und Schmutzwasser durch. Nach Abschluss dieser Maßnahme besteht Anschlussmöglichkeit Wasser/Schmutzwasser für die geplante Bebauung entlang dieser Straße.
In der Lindenstraße wurden bereits in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechende Anschlüsse Trinkwasser/Schmutzwasser für die ausgewiesenen Baugrundstücke vorverlegt. Für das Baufeld WA 6 müssen noch entsprechende Anschlussleitungen Wasser/ Schmutzwasser in der Fliemstorfer Straße vorverlegt werden.
Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

° *Löschwasser*

Zur Sicherstellung des Grundschutzes der Gebäude ist unter Beachtung der Richtlinie DVGW – Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.
Die Löschwasserentnahme ist aus dem „Swanndiecks" neben dem Flurstück 7 gesichert. Entsprechende Zufahrts- und Entnahmemöglichkeiten (oberirdischer Sauganschluss für die Löschwasserpumpe) sind vorhanden und sind zu sichern.

Abwasserentsorgung

° *Regenwasser*

In der Ortslage Zierow ist eine zentrale Regenwasserkanalisation nur teilweise vorhanden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vollständig erfasst und über eine vorhandene Regenwasserkanalisation, die im Bereich der Straße „Im Dorfe" im Rahmen des Straßenausbaus neu verlegt wird, in den Dorfteich geleitet.
Das Niederschlagswasser der Grundstücke an der Straße „Im Dorfe" sowie die Bestandsbebauung der Fliemstorfer Straße wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße geleitet.
Im Vorhabengebiet befindet sich ein verrohrter Abschnitt (Beton DN 400) des Gewässers Nr. 1/B/1. Das Gewässer kann für die Standorte WA 6 und WA 7 als Vorflut zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden. Der Anschluss an die Leitung für die Regenwasserentwässerung erfolgt nur über einen vorhandenen bzw. neu zu setzenden Schacht. Vorhanden Schächte dürfen dabei angebohrt werden.
Das unbelastete Niederschlagswasser der Grundstücke an der Lindenstraße und der hinterliegenden Grundstücke an der Fliemstorfer Straße werden vor Ort über entsprechende Versickerungsanlagen auf den Grundstücken abgeleitet bzw. als Brauchwasser genutzt. Die geplanten Grundstücksgrößen im Baugebiet bieten dabei die Voraussetzung für eine Versickerung auf den Grundstücken.

° Schmutzwasserableitung

In Zierow betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. (siehe hierzu auch Ausführungen zur Trinkwasserversorgung)
Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

7. ***Immissionsschutz***

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Zierow.
Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines „ Allgemeinen Wohngebietes (WA) " sind einzuhalten.
Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

8. ***Altlasten/ Abfallentsorgung***

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

9. ***Bodendenkmale***

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur Und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. *Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB*

10.1. *Ziele und Inhalt des Bauleitplanes*

10.1.1. *Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes*

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Zierow beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

. Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes
. Die Erschließung des Plangebietes und der Baugrundstücke erfolgt im Wesentlichen durch die vorhandenen Straßen „Lindenstraße, Fliemstorfer Straße und „Im Dorfe".

Das Plangebiet, innerhalb der Ortslage von Zierow gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:

- Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten
- Brachliegende Gartenflächen mit alten Obstbäumen
- Öffentliche Grünflächen im Zusammenhang mit einem Kleingewässer sowie im Bereich des Gemeindezentrums

10.1.2. *Bedarf an Grund und Boden*

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	*ca. 38.450 m²*
Wohnbauland	25.500 m²
Grünfläche	3.410 m²
Straßen (Dorfstraße, Wege)	7.750 m²
Fläche für Gemeinbedarf	1.790 m²

Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow"

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
. Allgemeines Wohngebiet

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche.
. Das Gebiet im küstennahen Raum ist als
- Vorsorgeraum für Natur und Landschaft
- Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“

ausgewiesen.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
- *Die Baumaßnahmen beschränken sich auf Planungsziele innerhalb der Ortslage.*
- *In den ausgewiesenen Vorsorgeraum für Natur und Landschaft wird nicht eingegriffen.*
- *Dem Entwicklungsziel als Fremdenverkehrsentwicklungsraum steht das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht entgegen.*

Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die wie folgt geschützt sind:
  Alleebäume in der Lindenstraße- geschützt gem. § 27 LNatSchG M – V
  Einzelbäume - geschützt gem. § 26 a LNatSchG M -V

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der aufgestellte Bebauungsplan sieht keine beeinträchtigenden Maßnahmen in der näheren Umgebung des geschützten Baumbestandes vor.

10.2. *Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

Lage innerhalb der Ortslage

. Im westlichen Teil der Ortslage Zierow gelegenes Plangebiet.

. Abgegrenzt wird das Plangebiet an allen Seiten durch vorhandene Straßen des Dorfgebietes.

Bestandsformen

. Einzelgrundstücke mit umfangreichen Gartenanteilen bestimmen die Ortslage von Zierow.

. Die Freiflächen im Bereich des Kleingewässers sowie am Gemeindezentrum werden als öffentliche Grünfläche genutzt.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter in ihren Bestandsformen dargestellt und hinsichtlich ihrer Naturnähe bewertet.

Aus diesen Bestandsformen lassen sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des beabsichtigten Planungsvorhabens ableiten und bewerten.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

BESTAND: . Durch vorangegangene gärtnerische und siedlungstypische Nutzungsformen stark anthropogen geprägtes Gebiet im zentralen Innenbereich des Dorfes.

PLANUNG:
- Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sowie eines Grundstückes für den Gemeinbedarf.
- Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen sind nicht mit dem Planungsvorhaben verbunden.
- Mit dem Planungsvorhaben verbessert sich die städtebauliche Situation innerhalb der Ortslage.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung

BESTAND: Lärmbelastungen sind bereits durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die vorbeiführenden Straßen entsprechend der dörflichen Siedlungsstruktur gegeben.

PLANUNG: Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind Lärmerhöhungen verbunden, die aber als nicht wesentlich einzuschätzen sind.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden.
Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutzwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen als Wohnbauland sind nicht zu erwarten.
Keine Umweltauswirkungen

Problematische standortbezogene Umweltkriterien:

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

PLANUNG: ***Keine Umweltauswirkungen***

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das überplante Gebiet wird durch die vorhandenen Dorfstraßen der Ortslage Zierow begrenzt.

PLANUNG: Für die Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich.
Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich erhöhen.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: . Intensive Nutzungs- und Bewirtschaftungsformen dominieren auf den Garten- und Grünflächen im Gebiet.
Ruderale Staudenfluren entwickelten sich auf den brachliegenden Teilflächen im Zusammenhang mit der alten Scheune.
Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Siedlungsbiotope eine geringe bis allgemeine Bedeutung aufweisen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Umweltauswirkungen entstehen durch die Versiegelungen und Funktionsverluste der bestehenden Lebensräume.
Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht wesentlich eingeschätzt.
Geringe Umweltauswirkungen sind gegeben.
Eine Erheblichkeit liegt nicht vor.

Schutzkriterium

BÄUME: . Hervorzuheben ist der Alleenbestand entlang der Lindenstraße, geschützt gem. dem § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V sowie im Besonderen eine alte Eiche, geschützt nach § 26 a LNatG M-V

PLANUNG: - Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind nicht mit dem Planvorhaben verbunden.
Keine Umweltauswirkungen

Boden:

BESTAND: . Überprägter Naturboden durch die intensive gärtnerische Nutzungen
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Entwicklung als Bauland mit Neuversiegelungen durch die Gebäude und die erforderlichen Nebenanlagen.
- Großflächige Geländeveränderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen nicht.
- Durch die Festsetzungen der baulichen Nutzungsintensität mit einer GRZ von 0,3 bzw. kleinteilig von 0,4 werden die Voraussetzungen für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden geschaffen.
Geringe Umweltbeeinträchtigungen sind gegeben.
Die beabsichtigten Versiegelungen erfolgen im definierten Innenbereich der Ortslage und stellen gem. der Naturschutzgesetzgebung des Landes keine Eingriffe dar.

Wasser- und Oberflächenwasser

BESTAND: . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch intensive Bewirtschaftungsformen in den Siedlungs- und Gartenflächen.
. Kleingewässer mit wechselndem Wasserstand und allgemeiner Bedeutung.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate entstehen durch die geplanten Neuversiegelungen.
- Geomorphologische Geländeveränderungen sind nicht vorgesehen, so dass die Abflussverhältnisse im Gebiet quantitativ nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- Einleitungen jeglicher Art in das Kleingewässer sind nicht beabsichtigt.
Geringe Umweltauswirkungen sind gegeben.
Eine Erheblichkeit liegt nicht vor.

Klima / Luft:

BESTAND: . Beeinträchtigte Siedlungsbereiche durch die angrenzenden bebauten Grundstücke mit ihren versiegelten Wegen und Straßen sowie den intensiv gestalteten Gartenanteilen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass sich durch das Bauvorhaben und auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Landschaft

BESTAND: . Vorhandenes Siedlungsgebiet mit großen Gartenanteilen.
. Ortsbildprägend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie das Kleingewässer in der öffentlichen Grünfläche.
. Überprägte Landschaftsbildbereiche des dörflichen Siedlungsbereiches mit wenig orttypischen Bauformen.
Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Das Planungsvorhaben sieht eine Siedlungsstruktur als allgemeines Wohngebiet vor. Der bestehende Gartencharakter, wenn auch in angepasster Gestaltungsform, bleibt bei der GRZ von 0,30 bis 0,4 auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes erhalten.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter - Sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer ländlich geprägten, zentral gelegene Garten- und Brachlandfläche, sind auf Grund der Lage und der Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten.
Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen liegen nicht vor, sind aber analog der Siedlungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind.

10.3 *Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen*

Entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellt das Planvorhaben kein Eingriff dar, so dass keine Kompensationsmaßnahmen in Ansatz zu bringen sind.

10.4 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung*

. Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow weist das Plangebiet als Wohnbauland aus, so dass bereits im Vorfeld eine Standortprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklungsziele erfolgte.
. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden dementsprechend die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes umgesetzt.
. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:
  - Funktionsverlust und Versiegelung von offenen Flächen
  - Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotopstrukturen, Landschaftsbild und Klima.

. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitigen Nutzungsformen als Gartenland und öffentliche Grünanlagen erhalten bleiben.

10.5 ***Technische Verfahren***

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.
Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt wurden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

10.6. ***Monitoring***

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Umwandlung eines anthropogen geprägten Freiflächenbereiches im Innenbereich der Ortslage in ein Wohngebiet.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

. Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des Bebauungsplanes der Gemeinde Zierow.

. Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des „Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg" für den Landschaftsraum.

10.7 ***Zusammenfassung***

Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt das zu betrachtende Gebiet durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen bereits Umweltbeeinträchtigungen aufweist in Form von:

. Lärm
. Beeinträchtigte Grundwasser- und Bodenpotentiale
. Frequentierung des Gebietes
. Beeinträchtigte Landschaftsräume

Mit dem Planvorhaben ist entsprechend der Flächenbilanz von folgenden Eingriffskategorien auszugehen:

PLANUNG

. Flächenanteil Versiegelung	ca. 30-40 %
. Flächenanteil Funktionsverlust	ca. 60-70 %

Es ist davon auszugehen, dass auf den geplanten, nicht bebauten Flächen Ziergärten und gärtnerisch gestaltete Freiflächen entstehen werden, die in adäquater Ausbildung der derzeitigen Gestaltungsform entsprechen werden.

- Zu berücksichtigende internationale und nationale Schutzgebiete liegen im Planungsraum nicht vor.
- Die gem. der Naturschutzgesetzgebung geschützte Allee und der geschützte Einzelbaum werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die geplante Errichtung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage stellt gem. der Eingriffsdefinition im Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 23.04.2008
ausgefertigt am :

GEMEINDE ZIEROW 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

S. Holtene
Die Bürgermeisterin
19.05.2008

e·on | edis

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG"

Die nachfolgenden „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG" gelten in Verbindung mit der „Bestandsplan-Auskunft":

1. Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik" (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen") einzuhalten.
2. Wir bitten Sie, unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), BGV D 29 (VBG 12 -Fahrzeuge), VBG 37 (Bauarbeiten) und VBG 40 (Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabel (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.
3. Die Legetiefe unserer Versorgungskabel beträgt 45 bis 120 cm. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!). **Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.ON edis AG bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden.**
4. Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Versorgungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabelanlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.
5. Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Versorgungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3 x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Versorgungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabelende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, daß auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.
6. Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft" an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.ON edis haftbar.

Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit unserem Regionalbereich in Verbindung:

- **bevor mit den Arbeiten begonnen wird.** Unsere Versorgungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. **Der Regionalbereich nimmt gegebenenfalls eine örtliche Einweisung vor.** Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.
- **wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Versorgungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.ON edis AG. Die E.ON edis AG wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.**
- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.ON edis wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.
- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden
- wenn in der Nähe von Versorgungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.
- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickhiebe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, daß ein beschädigtes Kabel vor „Freigabe" durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier Lebensgefahr besteht.
- wenn unzulässige Näherungen zu Gasversorgungsleitungen festgestellt werden, ist die E.ON edis AG zu informieren.

e·on | edis

„Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

1. Der Pflanzung von Bäumen stimmen wir grundsätzlich zu, sofern zu unseren Kabeln ein Sicherheitsabstand von 2,5 m eingehalten wird. Dieses Maß bezeichnet den horizontalen Abstand der Baumstammachse von der Außenkante unserer Kabel.

2. Bei Nichteinhaltung des Sicherheitsabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. ringförmige Trennwände, parallele Trennwände usw.) zu treffen. Diese dienen einerseits zum Schutz unserer Kabel vor Beschädigungen durch die Baumwurzel, andererseits werden damit Baumschädigungen durch eventuelle Bautätigkeit an unseren Versorgungsanlagen bei Betriebsstörungen vermieden.

3. In der Nähe unserer Versorgungs- und Fernmeldekabel sind Pflanzgruben von Hand auszulegen.

4. Des Weiteren verweisen wir Sie auf die Hinweise „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanla¬gen“. Diese wurden vom Arbeitskreis „Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen“ im Arbeitsaus¬schuss „Kommunaler Straßenbau“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in Zusammenarbeit mit der DVGW der ATV-ad-hoc-Arbeitsgruppe „Baumstandorte“ im Fachausschuss 1.6 „Aus¬schreibungen und Ausführungen von Entwässerungsanlagen“ erarbeitet.

Diese Hinweise können im zuständigen Regionalbereich eingesehen werden.

1. Baumpflanzungen in der Nähe unserer Freileitungen stimmen wir grundsätzlich nicht zu, da diese bedingt durch den Baumwuchs, zur Beeinträchtigung der Versorgungszuverlässigkeit unserer Kunden führen können.

2. Bei bestehenden 110-kV-Freileitungen ist zu beachten, dass die Anpflanzungen von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 23 m zur Trassenachse (46 m Gesamtbreite des Schutzbereiches) einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch unser Unternehmen bedarf. Es dürfen bei 110 kV-Freileitungen innerhalb des Schutzbereiches, der von der jeweiligen Freileitungsbauweise bestimmt ist, nur niedrig wachsende Gehölze von 3m nach schriftlicher Zustimmung durch E.ON edis gepflanzt werden.
   Außerhalb dieses Bereiches muss die Anpflanzung so ausgeführt sein, dass bei der voraussichtlichen Endwuchshöhe des Gehölzes auch die der Freileitung zugewandte Kronenaußenkante in jedem Fall außerhalb des Schutzbereiches verbleibt.

T · Com

Kabelschutzanweisung

(Bearbeitet und Herausgegeben von der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI31)

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer

Stand: 01.07.2004

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Deutschen Telekom AG, T-Com, erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der §317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Deutschen Telekom AG, T-Com, zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60cm (in Einzelfällen 40cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln[1] der Deutschen Telekom AG, T-Com, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.
Von unbeschädigten Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com, mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

[1] Betrieben werden:
-Fernmeldekabel
-Fernmeldekabel mit Fernspeisestromkreise
-Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

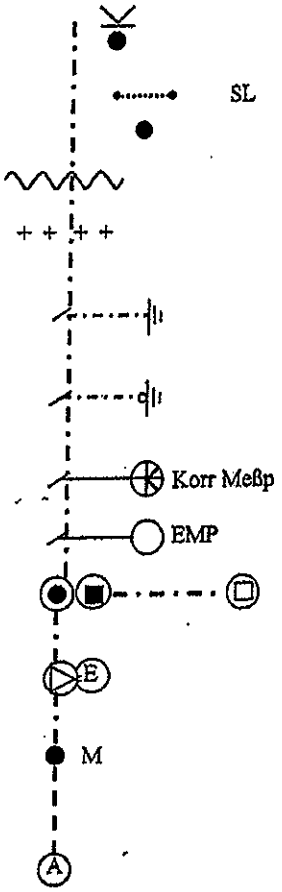
Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Deutschen Telekom AG, T-Com, an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com,. Der Beauftragte der Deutschen Telekom AG, T-Com hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Deutschen Telekom AG



Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

Schirmleiter über Erdkabel

y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne" zu entnehmen.

Grundlagen der Planung:
Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 5. 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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung*

- *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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung*

- *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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung*

Der Bereich der **5. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.
Er umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	durch den Campingplatz
Im Südosten:	durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“
Im Südwesten:	durch Fläche für die Landwirtschaft
Im Nordwesten:	durch eine Verkehrsfläche (Wendeschleife)

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert **(5. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow im Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als *Vorbehaltsgebiet Tourismus* ausgewiesen. Gemäß Programmsatz soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm wurde die Gemeinde Zierow im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.
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.

Die Anerkennung des Ortes Zierow als „staatlich anerkannter Erholungsort“ verpflichtet die Gemeinde in besonderem Maße, die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.
Bereits 1952 beschloss die Gemeinde, Zierow als Naherholungszentrum für den Kreis Wismar auszubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stützpunktes der Roten Armee direkt am Strand der Wismarbucht wurde ein Zeltplatz eingerichtet, auf dem in den Jahren 1956/57 die ersten Zelter übernachteten.
In den letzten 25 Jahren entwickelte sich der familiengeführte Campingplatz zu einem Ferienpark mit ca. 465 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile und –wagen, der auf Grund seiner

unmittelbaren Lage am Strand der Wismarbucht, seinen attraktiven und modernen Einrichtungen und Angeboten und seiner Familienfreundlichkeit die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde ist.

Eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark ist der geplante Wohnmobilstellplatz, um den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.
Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Campinganlagen können die Ansprüche allerdings nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.
Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmlernkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.
Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow im unmittelbaren Bereich am Campingplatz Standplätze für ca. 40 Wohnmobile auszuweisen. Weiterhin soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Funktionsgebäudes in massiver Bauweise möglich sein. In dem Funktionsgebäude soll z.B. Platz für eine Physiotherapie, einen Fitness- und Wellnessbereich, ein Schwimmbad, eine Spiel- und Freizeithalle mit Gastronomie sowie sanitäre Anlagen, Lager- und Büroräume geschaffen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismus-schwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das B- Plan- Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Da der B-Plan die Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit + Erholung“ festsetzt, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.
Da die Planungsziele des B-Planes nicht auf die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes beschränkt bleiben, sondern weitere Einrichtungen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Versorgung beinhalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 angesichts der geplanten Nutzungsmischung in der FNP-Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ausgewiesen.
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

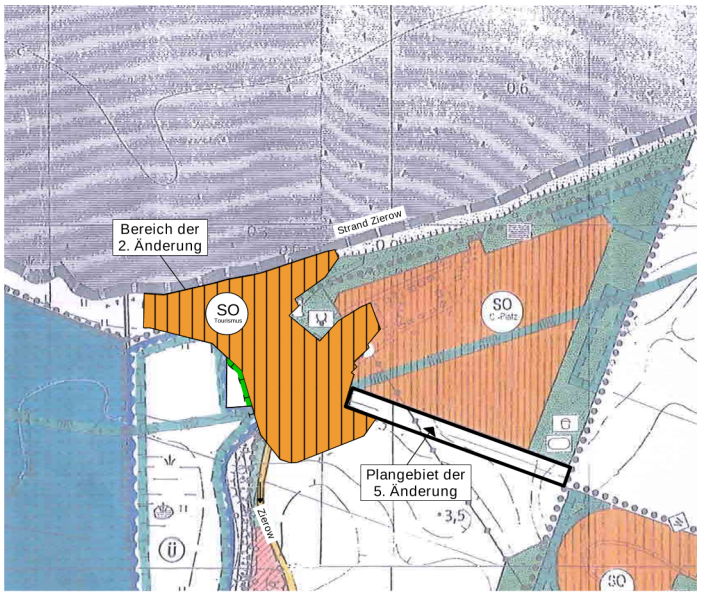
Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ mit dem der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann die Übersicht zur Umweltprüfung zum B-Plan auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 25.08.2021
ausgefertigt am: Der Bürgermeister

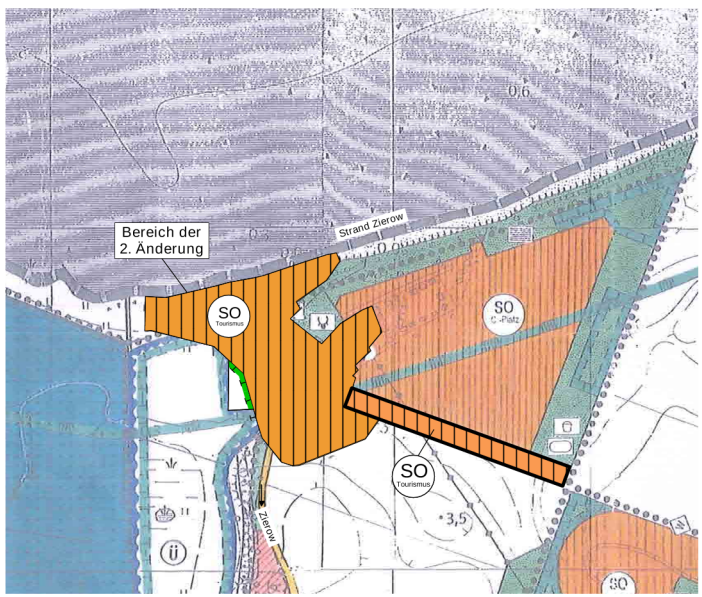
Anlage
Übersicht zur Umweltprüfung

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow, M 1 : 5000

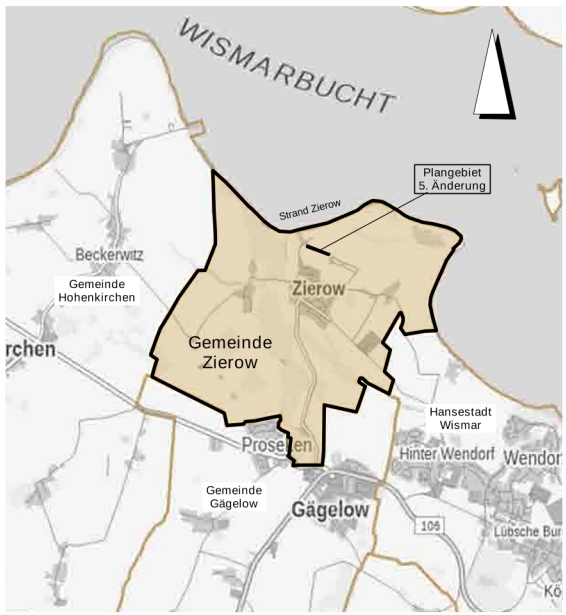
- im Zusammenhang mit B- Plan Nr. 16 " Wohnmobilstellplatz Zierow "



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP
- vor der 5. Änderung -



5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

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 Planzeichenverordnung (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
I.	Darstellungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
SO Tourismus	Sonstiges Sondergebiet hier: Tourismus	§ 11 BauNVO
	Bereich der 5. Änderung	

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.11.2019. Zierow, den Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden. Zierow, den Der Bürgermeister
3.	Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom bis zum im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. 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 https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php Zierow, den Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 5. 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 https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php Zierow, den 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 5 . Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Zierow, den Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Zierow, den Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Zierow, den Der Bürgermeister
12.	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 5. 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 https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die wirksam gewordene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zusammenfassende Erklärung wurden ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt. Zierow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

Stand: 25.08.2021

H/B = 420 / 600 (0.25m²)