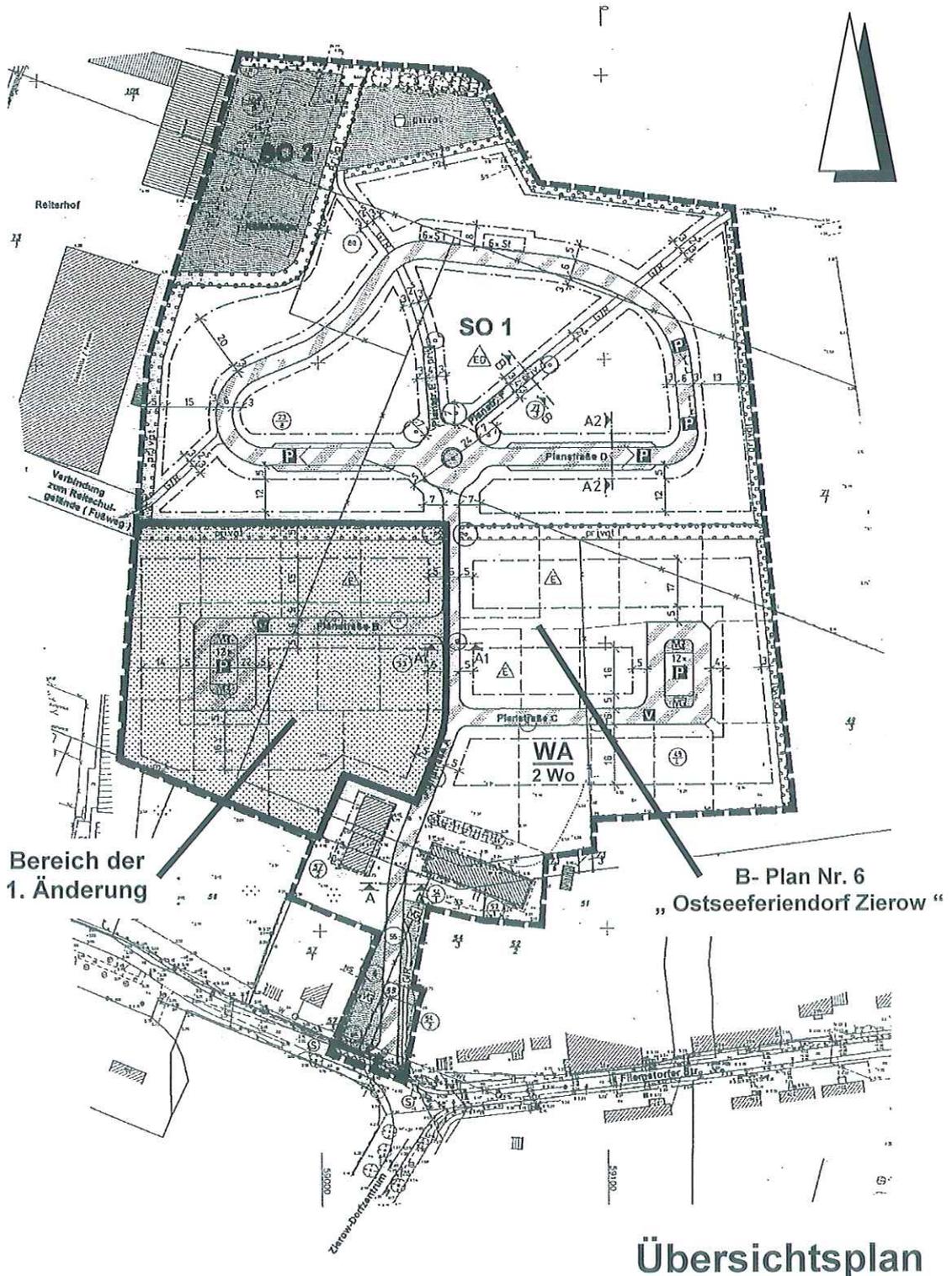


Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung
der Satzung der Gemeinde Zierow
über den Bebauungsplan Nr. 6
„Ostseeferiendorf Zierow“



1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 6 „ Ostseeferendorf Zierow “:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- 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 Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA),
westlich der Planstraße A

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 285 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.07.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“ zu ändern. Der Bereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teile eingeteilt und weist einerseits ein allgemeines Wohngebiet und andererseits ein Ferienhausgebiet aus.

Mit Änderung des Bebauungsplanes soll der westliche Bereich des Wohngebietes nunmehr als Ferienhausgebiet ausgewiesen werden.

Die Erschließung des B-Planes Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“ ist nahezu vollständig abgeschlossen. Es zeigte sich, dass die Nachfrage an Grundstücken für eine Ferienhausbebauung deutlich höher ist als für eine Wohnbebauung. Die Änderung wird notwendig, um der großen Nachfrage an Grundstücken für eine Ferienhausbebauung Rechnung zu tragen.

Im B- Plan Nr. 6, der nicht von der Änderung berührt wird, sowie im Bereich des B- Planes Nr. 9 „Zierow Mitte“ werden noch ausreichend Baugrundstücke für eine Wohnbebauung vorgehalten, um den Bedarf an Wohnbebauungen abzudecken.

Da die Gemeinde mit ihrer Stellungnahme im 1. Beteiligungsverfahren zum Entwurf des regionalen Raumentwicklungsprogramms der Region Westmecklenburg die Ausweisung als Tourismusschwerpunkt und die sich daraus ergebende Möglichkeit, Anlagen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr weiterzuentwickeln und zu fördern begrüßt hat, kann Interessengleichheit festgestellt werden.

Im Zusammenhang mit weiteren Planungen und Einrichtungen der Gemeinde, wie Campingplatz, Saunapark und Reittourismus, dient das Vorhaben der Fremdenverkehrs- und Tourismusentwicklung.

Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- die Art der baulichen Nutzung wird von einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO
- es wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus zugelassen
- die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Satzung, über die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung mit der Änderung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff gegenüber der Ursprungsplanung erfolgt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter, die sich durch die Änderung von einem Wohngebiet in ein Ferienhausgebiet ergeben, liegen nicht vor. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich. Zur visuellen Trennung des Ferienhausgebietes zur Wohnbebauung an der Lindenstraße wird eine 2 m breite einreihige Heckenpflanzung festgesetzt.

Umweltbericht:

Das festgesetzte FFH- Gebiet, DE 1934-301, „Wismarbuch“, erstreckt sich weiträumig westlich sowie nördlich des ausgewiesenen Plangebietes für den B- Plan Nr.6. Der Abstand zwischen der Grenze des Schutzgebietes und der Plangebietsgrenze beträgt ca. 120- 160 m. Der Bereich zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangeltungsbereich weist bereits stark siedlungsgeprägte Strukturen in Form von Kleingärten, Reiterhof mit Parkstellflächen und Wohnbebauung auf. Die Strandstraße erschließt das Gebiet bis zu dem nördlich sich befindenden großräumigen Zeltplatz. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die baulichen Nutzungsformen in einem Teilbereich des gültigen und bereits größtenteils erschlossenen Gebiet geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet geändert. Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung mit der Änderung nicht geändert. Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in Form von Zerschneidung der Funktionsräume, Flächenverlust und erhöhte Nutzungsintensität durch die veränderte bauliche Nutzungsform sind nicht wahrscheinlich. Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht mit der geänderten Nutzungsform verbunden.

Die Auswirkungen der möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind wie folgt zu bewerten:

- | | |
|-------------------------------|---|
| ◦ Arealverkleinerung | - keine |
| ◦ Stoffliche Emissionen | - keine |
| ◦ Einleitungen | - keine |
| ◦ Gewässerausbau | - keine |
| ◦ Veränderung des Mikroklimas | - keine Veränderung, da kein höherer Versiegelungsgrad |
| ◦ Optische Wirkungen | - sehr geringe Veränderungen |
| ◦ Akustische Wirkungen | - durch vorwiegend saisonale Nutzungsformen keine Veränderungen |

Aus der überschlägigen Bewertung der Beeinträchtigungsintensitäten ist zu entnehmen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes mit der geplanten Nutzungsänderung verbunden sind.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 04.11.2009

ausgefertigt am : 07.04.10



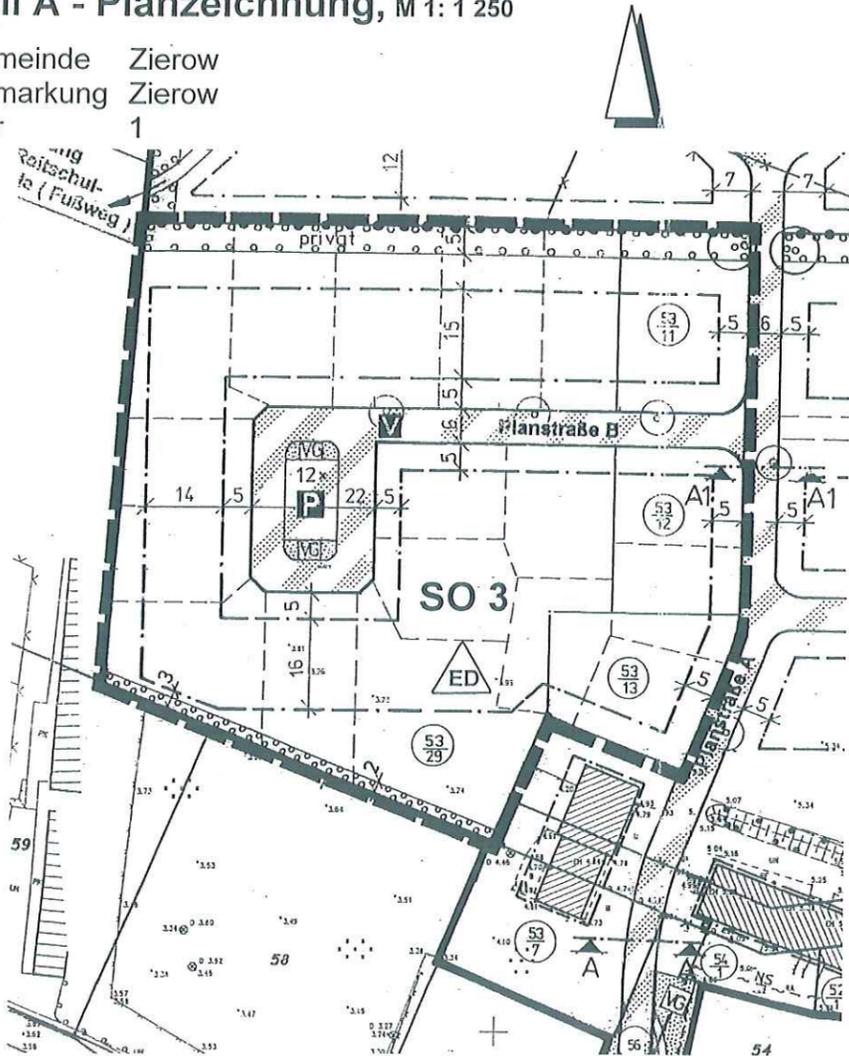
Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Zierow

über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 250

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	SO 3	I
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,3	0,3
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o	SD,KWD,WD 30°- 45° DNG TH = 4,00m FH = 9,50m Sockelhöhe 0,30m

Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie - abartiger Geruch, - anormale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde 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 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 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 eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
SO 3	Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet	§ 10 (4) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD,WD	Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach	
30°- 45°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
- - -	Straßenbegrenzungslinie	
///	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
P	Parkfläche	
VG	Verkehrsgrün (öffentlich)	
	Planungen, Nutzungsregulierungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25 u. (6) BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
o	Anpflanzen: Bäume	
	Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
□	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung vom 06.10.2004	
—•—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
—•—•—•—	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 53/29	Nummer des Flurstückes	
—•—•—•—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
5	Maßlinien mit Maßangabe	

Teil B - Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
 - SO – Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet – gemäß § 10 (4) BauNVO
 - Art der Nutzung im SO 3 (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- Das Sondergebiet SO 3 dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind im Einzelnen:
- die Errichtung von Ferienhäusern mit max. 2 Ferienwohnungen
 - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen
 - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser

Darüber hinaus gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche (Pkt. 3.1) sowie Pkt. 4, 5, 6 und 10 und die örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Satzung.

Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“

Aufgrund der §§ 10 und 244 des Baugesetzbuches (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) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.11.09 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.08. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 20.08.08 erfolgt. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.11.08 bis zum 09.12.08 im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.10.08. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.09 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.09 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.09 bis zum 31.08.09 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 07.07.09 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.11.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- 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
- Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 04.11.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.09 gebilligt. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferendorf Zierow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 07.04.10 ausgefertigt. Zierow, den 07.04.10 Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 08.04.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Ostseeferendorf Zierow“ ist mit Ablauf des 08.04.10 in Kraft getreten. Zierow, den 09.04.10 Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 1. Änderung der Satzung des B - Planes Nr. 6

„Ostseeferendorf Zierow“