

Gemeinde Zierow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

„Wohnmobilstellplatz Zierow“

BEGRÜNDUNG

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.....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	7
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	8
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze	9
5.1.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzungen	9
5.2	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2.1	Dächer	9
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.....	10
5.2.7	Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten	10
6.	Verkehrliche Erschließung	10
7.	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
7.1	Trinkwasserversorgung	10
7.2	Abwasserbeseitigung	10
7.2.1	Schmutzwasserableitung	10
7.2.2	Niederschlagswasserableitung.....	11
7.3	Elektroenergieversorgung	12
7.4	Gasversorgung	12
7.5	Telekommunikationsanlagen.....	12
8.	Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung	13
9.	Gewässerschutz	14

9.1	Trinkwasserschutz.....	14
9.2	Küstengewässer / Gewässerschutzstreifen	14
9.3	Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich	14
9.4	Allgemeine Hinweise	15
10.	Immissions- und Klimaschutz.....	15
11.1	Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz	15
11.2	Lärmimmission	16
11.	Bodenschutz und Abfall	16
12.1	Bodenschutz.....	16
12.2	Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz	16
12.3	Munition / Kampfmittelbelastungen	17
12.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)	17
12.5	Entsorgung von Abfällen	17
12.	Denkmalschutz	17
13.1	Baudenkmale.....	17
13.2	Bodendenkmale.....	17
13.	Kataster- und Vermessungswesen.....	18

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 19.01.2022
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 19.01.2022

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 Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und –wagen. Der familiengeführte 4-Sterne Campingplatz "Ostseecamping Ferienpark Zierow" in un- mittelbarer Lage am Strand der Wismarbucht ist die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde Zierow.

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.

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 Schwimmkursen 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.

ALTERNATIVPRÜFUNG

Für die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes und der Funktionsgebäude existieren keine alternativen Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Der vorgesehene Standort liegt im touristischen Zentrum der Gemeinde und schließt direkt an den vorhandenen Ostseeferienpark an und ergänzt hier die bereits vorhandenen touristischen Einrichtungen und Anlagen. Durch diese Konzentration der touristischen Angebote werden die vorhandenen Potenziale der Erschließung und touristischen Infrastruktur genutzt. Diese Mitnutzung verhindert zudem zusätzliche Immissionen aus Verkehr und Freizeitaktivitäten an anderen Stellen im Gemeindegebiet, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes befindet sich zudem außerhalb der im Gemeindegebiet ausgewiesenen Naturschutz- und Landschaftsräume und auch außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 (Wendescheife)

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

FLÄCHENBILANZ

Nr. Flächenbezeichnung	m ²	%
1. Sondergebiete, davon	9.800,1	96,28
- bebaubar nach GRZ 0,8	7.840,1	77,02
- Private Hof- und Grünfläche	1.960,0	19,26
2. Fläche mit Pflanzgebot (Hecke)	378,8	3,72
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 mit einer Ackerzahl zwischen 57 und 63.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Rahmen der Abwägung zur Umsetzung der Ziele des RREP zwischen der touristischen Entwicklung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der beiden Planungsziele entscheidet sich die Gemeinde zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen in geringem Umfang zu Gunsten der touristischen Entwicklung. Der Entzug beschränkt sich auf ca. 1 ha.

Diese Inanspruchnahme liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 5 ha. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst.

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:

<i>Haupttourismussegmente</i>	Sommer-/Badetourismus, Wasser(sport)tourismus, Gesundheits- und Wellnesstourismus, Campingtourismus
<i>Imagefaktoren</i>	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.

Die Bereitstellung von Personalwohnungen ist eine Grundvoraussetzung für die Aufrechterhaltung eines auf die touristische Saison ausgerichteten Betriebes. Darüber hinaus besteht der Bedarf Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vor Ort vorzuhalten.

Daher wird festgesetzt, dass im SO 1 maximal 2 Wohnungen zulässig sind, die dem Betrieb der touristischen Einrichtung des Sondergebietes dienen und in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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.

Auf Grund der geplanten Nutzungen und der dafür erforderlichen Raumhöhen werden im Baugebiet SO 1 Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einem bzw. zwei Vollgeschossen zugelassen.

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 „Sport- und 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 die im Plan festgesetzte absolute Höhe von 4,75 m über HN 76.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), bis zu einer Höhe von 1,50 m 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 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 Metaldachflächen 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 der Verkehrsfläche und die Fahrgasse im Bereich der Wohnmobilstellplatzanlage 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 kleinformatische 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. Aus Sicherheitsgründen kann an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine höhere

Einfriedung erforderlich sein. Daher wird hier eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m festgesetzt.

5.2.6. SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung 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

Das Plangebiet wird über die Strandstraße im Bereich der Wendeschleife erschlossen.

Die Ausbildung der Zufahrt zur Wohnmobilstellplatzanlage und deren Fahrgasse ist entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Nutzung her ergeben (Befahren und Wenden mit Wohnmobilen), zu planen und auszubilden.

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken. Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert. Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Trinkwasserleitung d 125 x 11,4 PE in der westlichen Strandstraße.

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 unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung mit einem Abwasserpumpwerk.

Grundsätzlich ist Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes gesichert.

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Schmutzwasserleitung DN 200 PE (Freigefällekanal) in der westlichen Strandstraße. In den Schmutzwasserkanal darf lediglich häusliches Abwasser eingeleitet werden.

Die Einleitung der chemischen Abwässer aus den Toiletten der Wohnmobile, ist dagegen nicht statthaft!

Für diese Abwässer ist eine gesonderte Fäkalannahmestation mit abflussloser Sammelgrube zu errichten. Diese Grube wird dann gesondert vom Zweckverband Wismar entsorgt und die Abwässer aufbereitet.

Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz (z.B. Schwimm- und Badebeckenwasser nach Anhang 31 der AbwV) entsprechende Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

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.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Regenwassersammler der Gemeinde Zierow, der über die vorhandene Vorflut, Gewässer Nr. 11:0:1/A, in die Ostsee entwässert. Die Einleitung ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste“ abzustimmen.

Geplant ist, das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in diesen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das auf den in wasserdurchlässiger Bauweise befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann direkt am Anfallort örtlich versickern (Wohnmobilstellplätze). Für die geplante Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers gelten die folgenden gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.

- 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.

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 Gewässernutzungsstatbestand 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 natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert bzw. 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. Bei Bedarf ist die Möglichkeit einer Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Plangebietes zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Eine Kabelrohrtrasse befindet sich im äußersten Randbereich des Plangebietes in Richtung zur Wendeschleife der Strandstraße hin.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrnservice der Telekom telefonisch beauftragt werden.

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.

- die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden.
- 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 für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

WEMACOM Breitband GmbH.

Die Trassenführung des Breitbandausbaus tangiert das Plangebiet im äußersten Randbereich zur Wendeschleife der Strandstraße hin. Die Trassenführung ist im Plan gekennzeichnet.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMACOM zu beachten.

Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Es kann unter folgendem Pfad herunterladen:

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort. Ein Vororttermin ist daher rechtzeitig zu vereinbaren.

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

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG

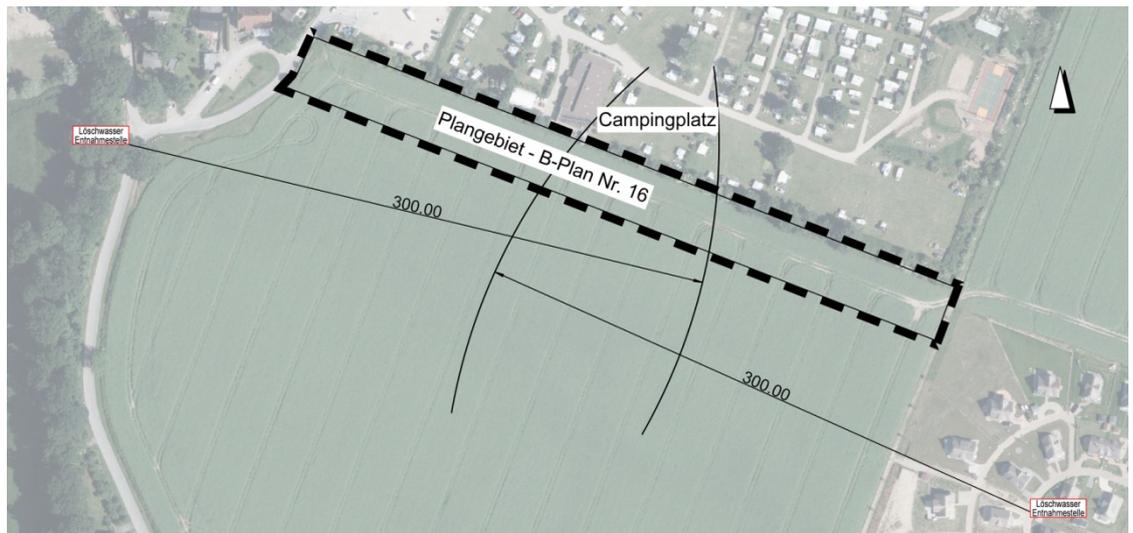
Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Für den Wohnmobilstellplatz im SO 2 gelten die brandschutztechnischen Anforderungen gemäß § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771). Für deren Einhaltung ist der Bauherr zuständig.

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 eine Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Zierow abgeschlossenen Vereinbarung vom 28.07.2016 als gesichert.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten, die mit einer Leistung von je 48 m³/h eingestuft sind und somit die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen können. Ein Hydrant befindet sich in der Strandstraße (V 3) im Bereich der Zufahrt zur Wendeschleife, der zweite Hydrant befindet sich in der „Poeler Drift“ im Bereich des Hauses Nr. 43 (V 6).



Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300 m Umfeld zu diesen Entnahmestellen. Die aktuellen Entnahmemengen der Hydranten sollten jedoch nochmals mit der technischen Abteilung des Zweckverbandes Wismar abgestimmt werden.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 KÜSTENGEWÄSSER / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage im Küstenbereich der Wismarbucht. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich

- im gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifen (gemäß § 89 LWaG MV).
§ 89 Anlagen an der Küste
 - (1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
 - (2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.
 - (3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.
 - (4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.
- und in unmittelbarer Nähe des überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

Nach § 89 Abs.1 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU Westmecklenburg als zuständige Wasserbehörde.

9.3 HOCHWASSER UND BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH

Entsprechend den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurde für den Bereich Zierow **kein** signifikantes Hochwasserrisiko und somit kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und festgesetzt.

Für den Bereich Zierow beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Der Deich an der Ostseeküste schützt nicht gegen die Bemessungssturmflut. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Bemessungshochwasser berücksichtigt ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre oder bei Extremereignissen).

Dieses Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Da höhere Wasserstände aber nicht ausgeschlossen werden können besteht auch hier ein potentielles Hochwasserrisiko.

Außerdem wird auf mögliche Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

9.4 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 unvorhergesehener 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.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

11.1 NACH BIMSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- Primagas GmbH (Flüssiggasanlage)

Die Anlage befindet sich in einem Abstand von ca. 900 m zum Plangebiet. Der Bestandsschutz der genannten Anlage wird durch den Bebauungsplan in keiner Weise gefährdet.

HINWEIS: Die Gemeinde plant derzeit den Rückbau des Flüssiggaslagers.

11.2 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

12.1 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.

12.2 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.

12.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

12.4 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.

12.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung 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.

12. DENKMALSCHUTZ

13.1 BAUDENKMALE

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13.2 BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG 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 : ...**15.06.2022**...

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister