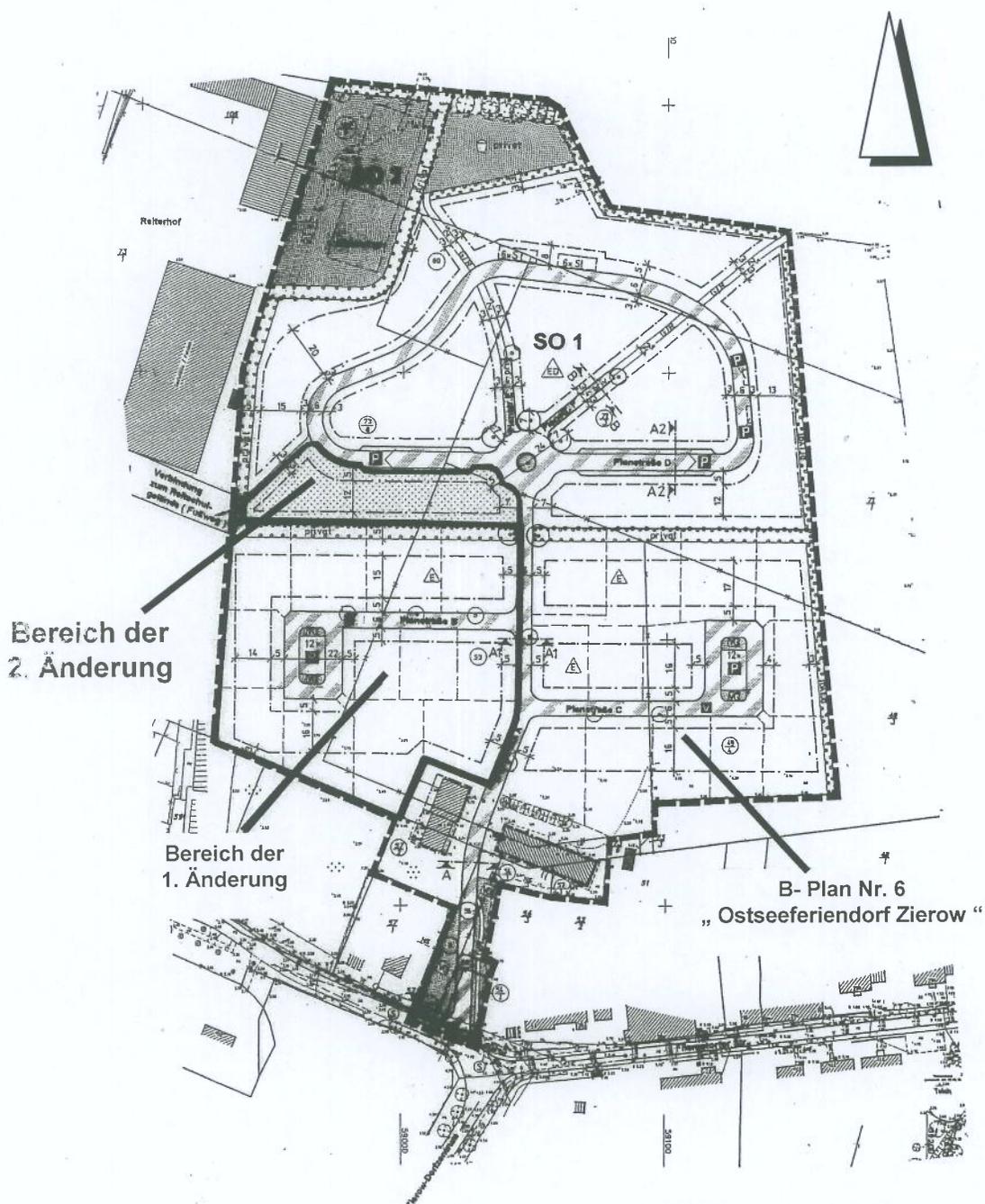


# Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung  
der Satzung der Gemeinde Zierow  
über den Bebauungsplan Nr. 6

„ Ostseeferiendorf Zierow “

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 6 „ Ostseeferiendorf 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 (GVObI. M-V S. 102 )

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Bereich des Ferienhausgebietes SO 1, südlich der Planstraße D (Bernsteinring) - Baufeld zwischen Verbindungsweg Reitschulgelände und Kreisverkehr

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Ostseeferiendorf Zierow “ erneut zu ändern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll ein Verstoß gegen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geheilt werden.

Im Ergebnis der Prüfung hat die Gemeinde festgestellt, dass die privaten Belange den öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

**Die 2. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

- die maximal zulässige Firsthöhe wird von 7,0 m auf 8,00 m erhöht
- die maximal zulässige Traufhöhe wird von 3,20 m auf 4,0 m erhöht
- die zulässige Dachneigung der Hauptdächer wird mit 20° bis 45° festgesetzt (vorher 20° - 35°)
- die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort

Der Änderungsbereich grenzt direkt an den Bereich der 1. Änderung des B-Planes, der von Wohngebiet in Ferienhausgebiet geändert wurde und Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,5 m zulässt. Da sich der Änderungsbereich lediglich auf eine einreihige Bauzeile entlang des „Bernsteinringes“ ausdehnt, entsteht eine höhenmäßige Gebäudestaffelung im Übergangsbereich der Bauabschnitte von 9,5 über 8,0 auf 7,0 m.

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. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Da die Grundzüge der Planung durch diese 2. Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.**



gebilligt durch Beschluss der GV am : 02.02.2011  
ausgefertigt am : 23.02.11

Der Bürgermeister