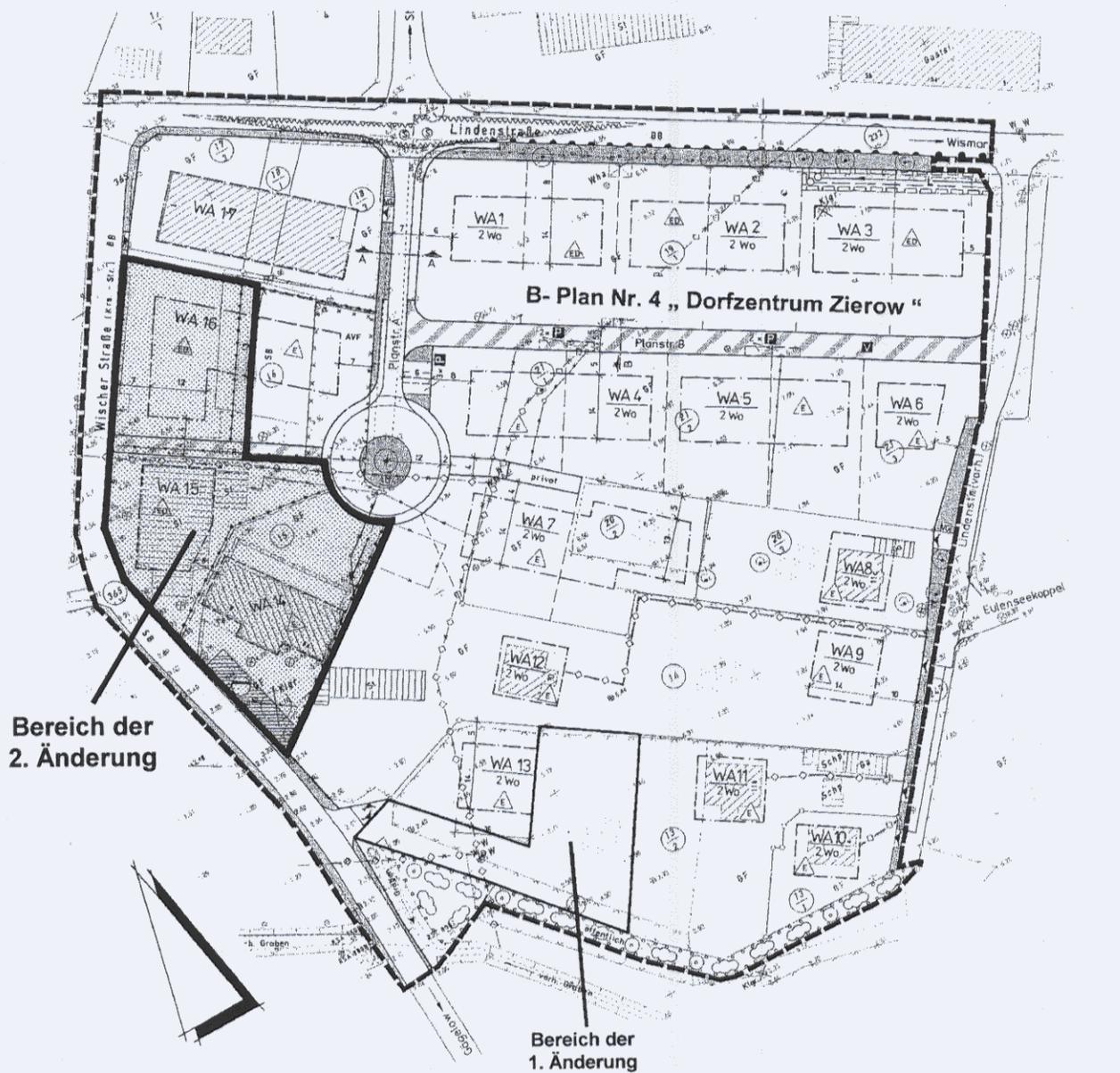


# Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung  
der Satzung der Gemeinde Zierow  
über den Bebauungsplan Nr. 4

„Dorfzentrum Zierow“



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. 4 „ Dorfzentrum Zierow “:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung 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 der Baufelder WA 14,15 und 16

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3500 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 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „ Dorfzentrum Zierow “ erneut zu ändern.

Die Änderung wird notwendig, um einen geplanten Beherbergungsbetrieb als Pension realisieren zu können. Es ist vorgesehen, das vorhandene Wohnhaus zu sanieren, umzubauen, baulich zu erweitern und als Pension mit 28 Doppelzimmern zu nutzen sowie notwendige Räumlichkeiten, wie Frühstücksraum, Küche und Aufenthaltsräume und einen Wellnessbereich zu integrieren.

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

- die allgemeine Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebes im Bereich der Baufelder WA 14 und 15 der Ursprungssatzung
- die Änderung der Baugrenzen im Bereich der Baufelder WA 14 und WA 15
- die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Baufelder WA 14 und WA 15 werden zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes/ Pension angepasst
- Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit der Möglichkeit, im Bereich des Baufeldes WA 16 innerhalb des Änderungsbereiches auch ein Holzhaus errichten zu können

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, d.h. dass die durch den B- Plan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt.

Mit der 2. Änderung wird im Bereich der ursprünglichen Baufelder WA 14 und 15 nur noch **ein** Baufeld für eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Hier sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig. Das Baufeld erhält die Bezeichnung WA 14.1.  
Der im Änderungsbereich enthaltene Bereich des ursprünglichen Baufeldes WA 16 wird mit WA 15 bezeichnet.

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird für das neue Baufeld WA 15 die Errichtung von Holzhäusern zugelassen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.  
Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 27.02.2008  
ausgefertigt am : *26.05.08*

