



## **Gemeinde Zierow**

Landkreis Nordwestmecklenburg

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13**

**„Zierow Strand“**

**BEGRÜNDUNG**

## Teil I Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Aufgabe und Inhalte der Planung</b> .....	3
2.	<b>Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren</b> .....	3
3.	<b>Geltungsbereich</b> .....	4
4.	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	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 – beschlossen am 09. August 2011 .....	7
4.2	Planungen der Gemeinde Zierow.....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	7
4.4.2	Tourismuskonzept .....	7
4.4.3	Gestaltungsstudie.....	8
5.	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	8
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze .....	10
5.1.5	Verkehrliche Erschließung - Verkehrsflächen .....	10
5.1.6	Ruhender Verkehr .....	10
5.1.7	Grün- und Freiflächen .....	10
5.2	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.2.1	Dächer .....	12
5.2.2	Fassaden.....	12
5.2.3	Nebenanlagen .....	12
5.2.4	Zufahrten, Stellplätze, Zugänge .....	12
5.2.5	Einfriedungen .....	12
5.2.6.	Sicht- und Windschutzwände .....	12
5.2.7	Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten .....	13
5.2.8	Öffentliche Parkfläche .....	13
6.	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	13
6.1	Plangebietszufahrt.....	13
6.2	Verkehrsberuhigter Bereich.....	13
6.3	Ruhender Verkehr .....	14
6.4	Verkehrsplanung .....	14
7.	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> .....	14
7.1	Trinkwasserversorgung .....	14

**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“  
der Gemeinde Zierow**

---

7.2	Abwasserbeseitigung .....	14
7.2.1	Schmutzwasserableitung .....	14
7.2.2	Niederschlagswasserableitung.....	14
7.3	Elektroenergieversorgung .....	15
7.4	Gasversorgung .....	16
7.5	Telekommunikationsanlagen.....	16
<b>8.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>17</b>
9.1	Trinkwasserschutz.....	17
9.2	Küstengewässer / Gewässerschutzstreifen .....	17
9.3	Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich .....	18
9.4	Allgemeine Hinweise .....	19
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz.....</b>	<b>20</b>
10.1	Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz .....	20
10.2	Lärmimmission .....	20
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz und Abfall .....</b>	<b>20</b>
11.1	Bodenschutz.....	20
11.2	Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz .....	21
11.3	Munition / Kampfmittelbelastungen .....	21
11.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle ( § 7, 9 und 15 KrwG) .....	21
11.5	Abbrucharbeiten .....	21
11.6	Entsorgung von Abfällen .....	22
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>22</b>
12.1	Baudenkmale.....	22
12.2	Bodendenkmale.....	22
<b>13.</b>	<b>Kataster- und Vermessungswesen.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts .....</b>	<b>23</b>

**Teil II**

ANLAGE 1	Umweltbericht	Stand 29.10.2020
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	Stand 29.10.2020
ANLAGE 3.1	Unterlage zur Natura2000-Prüfung FFH-Gebiet DE 1934-02 „Wismarbücht“	Stand 25.03.2020
ANLAGE 3.2	Unterlage zur Natura2000-Prüfung Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“	Stand 25.03.2020
ANLAGE 4	Schalltechnische Untersuchung	Stand 15.04.2020
ANLAGE 5	Gestaltungsstudie	
ANLAGE 6	GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"	

## **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.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow für den Teil des Gemeindegebietes mit besonderer Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow
- Der vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Planungsziel ist, den Bebauungsplan als zentrales Steuerungsmittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen und um gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten, planerisch einschreiten zu können.

Die Sicherung der Zweckbestimmung des Plangebietes für den Tourismus- und die Freizeitwirtschaft sollen dabei besondere Berücksichtigung finden.

Begründung :

Neben dem städtebaulichen Erfordernis spielt für die Gemeinde auch die geordnete touristische Entwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine große Rolle. Im Geltungsbereich befinden sich neben dem Strandparkplatz, dem Strandaufgang der DLRG-Wasserwacht, dem Spielplatz und den Sanitäranlagen weitere wichtige touristische Einrichtungen und Freiflächen. Von dem unmittelbar angrenzenden Campingplatz und den umliegenden Ferienhausgebieten geht ein hoher Nutzungsdruck auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich aus.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

## **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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)



## **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 Tourismusedwicklungsräumen 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. 13 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen.

##### ***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 Entzug betrifft die Flächen, die zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im südöstlichen Plangebiet vorgesehen sind. Die Ausweisung des Parkplatzes an dieser Stelle erfolgt, um den vorhandenen zu kleinen Parkplatz in unmittelbarer Strandnähe verlagern zu können. Die damit verbundene Verkehrsentlastung ist ökologisch, organisatorisch und unter gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und bietet die Chance einer städtebaulichen Aufwertung des touristischen Kernbereiches der Gemeinde. Dieses Entwicklungsziel wurde bereits vor Jahren angestrebt und im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 0,8 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

**KÜSTEN- UND VORBEUGENDER HOCHWASSERSCHUTZ**

Im RREP WM sind Bereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß Pkt. 5.3 (2) soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen und bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend berücksichtigt werden.

Gemäß Pkt. 5.3 (4) sollen Überflutungs- und Überschwemmungsgebiete in natürlichem oder naturnahem Zustand erhalten bleiben. Die Errichtung von baulichen Anlagen soll möglichst vermieden werden. An Küstenabschnitten, die keine Maßnahmen zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten erfordern, soll die natürliche Küstendynamik nach Möglichkeit zugelassen werden 5.3. (5).

*Planungsziel der Gemeinde*

Planungsziel des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung des Bestandes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung zu schaffen. Dabei wird den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes insoweit Gewicht beigemessen, dass keine Maßnahmen und Vorhaben geplant werden, die die natürliche Küstendynamik behindern oder aktiv in den Küsten- und Hochwasserschutz eingreifen.

**NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen 5.1. (5).

In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg erstreckt sich nicht auf die Küstengewässer. Die Kriterien zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege beziehen sich somit auf die landseitigen Bereiche.

*Planungsziel der Gemeinde*

Westliche und nördliche Bereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb folgender aufgeführter Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA 47) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Die Auswirkungen der Planung auf das Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege sowie auf die konkreten Schutzgebiete und die Zielsetzung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes wurden im Umweltbericht, im Fachbeitrag Artenschutz und in den Unterlagen zur Natura2000-Prüfung untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Planung und deren Umsetzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt und den Anforderungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes nicht zuwiderlaufen.

#### **4.1.3 RAHMENPLAN FÜR DEN STADT- UMLAND-RAUM – BESCHLOSSEN AM 09. AUGUST 2011**

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 Abstimmungs-gebot. 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 Wellness-tourismus, 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. 13 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 der Gemeinde wird der bebaute strandnahe Bereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im Flächennutzungsplan entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, wobei nur die östlich der Strandstraße ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird und die westliche Fläche in zentraler Strandlage für eine touristische Entwicklung überplant wird. In diesem Detail weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um die Planungen vollständig in Übereinstimmung zu bringen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 2. Änderung angepasst.

### **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

#### **4.4.3 GESTALTUNGSSTUDIE**

Auf Grundlage des Tourismuskonzeptes und den Zielvorstellungen der Gemeinde, den Strandbereich zu ordnen und attraktiver zu gestalten, wurde eine Gestaltungsstudie für den touristischen Schwerpunktbereich am Strand erarbeitet. Die Grundsätze dieser informellen Planung wurden zum Teil in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch können die Planungsziele der Gemeinde in ihrer Gesamtheit planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Gestaltungsstudie wird als Anlage der Planung beigelegt.

## **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**

Dem Bestand und den Zielen der Gemeinde zur Verbesserung des touristischen Potentials entsprechend werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete dargestellt. Hierzu gehören

- das SO 4 - Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO, hier Ferienhausgebiet,
- die SO 1 - SO 3 - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen,
- die SO 5 - SO 8 - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Strandversorgung,

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind am Bestand orientiert.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 – SO 3 - sind nur Gebäude zulässig, die dem Dauerwohnen in Kombination mit Ferienwohnen dienen.

Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird aber die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben.

Darüber hinaus gilt der Bestandsschutz für genehmigte Gebäude und deren Nutzungen.

Die Sondergebiete SO 5 bis SO 8 berücksichtigen die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow. Mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind in den Sondergebieten bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- SO 5 Gebäude als akzentuierter Zugang zum Strandbereich für z.B. Touristeninformation, Kioskversorgung, WC-Anlagen
- SO 6a/6b Gebäude für Schank- und Speisewirtschaften, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten), Shop's mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen.  
Die gastronomische Versorgung, d.h. die Zubereitung, der Verkauf und der Verzehr von Getränken und Speisen an Ort und Stelle ist hier das Hauptplanungsziel, dem die anderen aufgeführten Nutzungen unterzuordnen sind.
- SO 7 Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafe im historischen „roten“ Haus mit Terrasse.  
Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.
- SO 8 Sanitärgebäude zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäranlagen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

#### **5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Durch die ergänzenden Festsetzungen von zulässigen Dachformen und Dachneigungen in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe wird mit der Planung Einfluss auf mögliche Gebäudekubaturen und somit auf die städtebauliche Entwicklung im Strandbereich der Gemeinde Zierow genommen.

Entsprechend der Neufassung der BauNVO von 2017 wurde im **SO 4** die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Das gilt für Neuplanungen in diesem Gebiet.

Mit dieser Neufassung entfiel die Möglichkeit der Überschreitung der Obergrenze für Gebiete, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren (§ 17 Abs. 3). Die Rechtmäßigkeit der Bestandsbebauung wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die Festsetzungen in den SO 2 bis SO 4 – Gebieten sind am Bestand orientiert. Die vorhandenen Satteldächer und deren Ausbau sowie die Umgebungsbebauung berücksichtigend, sind hier Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht auch die Errichtung von Staffelgeschossen und Dachterrassen, was für die Gestaltung und Nutzung von Ferienwohnungen zweckdienlich sein kann.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

Als obere Bezugspunkte werden die First-, Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern und Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

#### **5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die zur Hauptnutzung notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Brüstungen sowie befestigte Freiflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, wird dies durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht. Zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens wird das Maß der zulässigen Versiegelung auf die für das Baugebiet festgesetzte Grundfläche begrenzt.

#### **5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE**

Um den offenen Charakter und die touristische Attraktivität des Strandbereiches zu gewährleisten,

- ist in den Sondergebieten SO 1 – SO 4 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- ist in den Sondergebieten SO 5 – SO 8 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**

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bedarf keiner neuen Verkehrsregelung.

Der standparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der geplanten touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Mit dieser Funktion wird er im Plan festgesetzt.

#### **5.1.6 RUHENDER VERKEHR**

Für den bereits vorhandenen und zu erwartenden Besucherverkehr wird im Plan eine Fläche für eine neue öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt. Die zur Zeit genutzten ungeordneten Flächen im westlich der Strandstraße sollen einer attraktiven touristischen Nutzung zugeführt werden.

Auf Grund der saisonabhängigen Nutzung der geplanten Parkplatzanlage sind die Flächen unterschiedlich zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

#### **5.1.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Entsprechend dem Bestand und zur Aufwertung des touristischen Kernbereiches der Gemeinde werden im Bebauungsplan umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen erfolgen unter Berücksichtigung des Tourismuskonzeptes und der Gestaltungsstudie der Gemeinde.

#### **STRANDPARK ZIEROW**

Die Bereiche mit den einzigartigen und ufernahen Baumbeständen werden als öffentliche Parkanlage „Strandpark Zierow“ festgesetzt. Der Baumbestand soll erhalten werden.

**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“  
der Gemeinde Zierow**

---

Zur Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion werden in der Parkanlage u.a. folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zugelassen:

**Im BEREICH 1**

- Parkwege in wassergebundener Oberfläche
- Strandzugang über eine Stufenanlage
- Stützmauer und Sitzstufen im Übergang des natürlichen Hanges zum Strandbereich
- Kleinkinder-Spielplatz mit Spielgeräten
- Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe u.s.w

**Im BEREICH 2**

- Parkwege in wassergebundener Oberfläche
- Minigolfanlage
- Spielplatz mit Spielgeräten, Spielfläche
- Trimm-Dich-Geräte
- Streichelzoo
- Freiraummöbel, wie z.B. Picknickanlagen, Sitzgruppen, Sonnensegel, Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer bzw. Anlehnbügel, u.s.w.

Angelegte Parkwege und Strandzugänge laden Gäste und Erholungssuchende zum Begehen ein und schonen dadurch die Natur. Ein weiterer, über Stufen angelegter östlicher Strandzugang dient dem Schutz der Steilküste, da dadurch automatisch entstehende wilde Abgänge zum Strand und somit auch Unfälle vermieden werden können.

**PARK- UND WANDERWEGE**

Im Strandpark werden diverse Park- und Wanderwege festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. Diese sind in naturnaher wassergebundener Bauweise zu erhalten bzw. barrierefrei zu errichten.

**STRAND ZIEROW**

Seit Generationen wird der Bereich zwischen dem Auslauf des Zierower Baches bis zum Ende des Zeltplatzes als Strand- und Badestelle genutzt. Der Bereich innerhalb des Plangebietes ist der zentrale Strandbereich. Daher wird der Bereich des Badestrandes Zierow mit der Liegewiese als öffentliche Grünfläche „**Strand Zierow**“ festgesetzt.

Hier sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Barrierefreier Strandzugang
- Liegewiese
- Ballspielflächen
- Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe, Sonnensegel u.s.w
- mobile Strandsauna
- Touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes, wie z.B. Sanierung/Erneuerung der vorhandenen Brücke, Einrichten eines Pegelmessers u.ä.

**Rettungsturm**

Um die Sicherheit der Badegäste in den Sommermonaten zu gewährleisten hat die Gemeinde für Badezeit einen Wasserrettungsdienst beauftragt. Dieser sorgt für die Sicherheit am Strand und im Wasser. Zur Beobachtung der Strand- und Wasserbereiches befindet sich derzeit der Wasserrettungsturm direkt neben dem Strandzugang. Auf Grund des vorhandenen Baumbestandes und dem Verlauf der Steilküste ist der östlich des Wasserrettungsturmes gelegene Strand- und Wasserbereich schwer einsehbar. Daher werden in der Planung zwei mögliche Standorte für den Rettungsturm benannt, obwohl nur ein Wasserrettungsturm erforderlich ist.

Die Höhe des Turmes ist auf 5,00 m begrenzt.

## **5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für die Sondergebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dies ist erforderlich, um für das touristische Zentrum des Strandbereiches ein harmonisches und der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

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 sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt.

### **5.2.1 DÄCHER**

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt. Die Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und SO 7 orientieren sich an der Bestandsbebauung.

In den Sondergebieten SO 5, SO 6a und 6b und SO 8 sind nur flache oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dieses gewährleistet die Gestaltung einer einheitlichen Dachlandschaft, die sich in den „Strandpark“ einfügt und eine Landschaftsbildbeeinträchtigung vermeidet.

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

### **5.2.2 FASSADEN**

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

Die Einschränkungen zur Gestaltung der Fassaden den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 soll ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude, die der Strandversorgung dienen, gewährleisten. Außenwandmaterialien wie gebrannter Ziegel und Holzbaustoffe sind natürliche Baustoffe, die einen individuellen Gestaltungsspielraum erlauben und sich dennoch in das Landschaftsbild einfügen.

### **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**

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur als kleinformatische Pflasterbeläge, (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der maximalen Höhen werden für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 jedoch Einschränkungen getroffen.

Um das offene Erscheinungsbild und die öffentliche Freizügigkeit der Parkanlage nicht durch Einfriedungen zu beeinträchtigen, sind sie in den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 unzulässig.

### **5.2.6 SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE**

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 sind blickdichte Terrassenbrüstungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Terrassenoberkante zulässig. Die Verwendung von Glaselementen als Windschutz von Terrassen ist zulässig.

#### **5.2.7 WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet, da sich im Laufe der Zeit ein wahrer ungeordneter „Schilderwald“ entstanden ist. Hinweisschilder auf einzelne Unternehmen sind nur auf Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig. So können sich z.B. die Betreiber der Strandversorgung, Dienstleistungsunternehmen und Vermieter gemeinsam präsentieren.

Grundsätzlich bedarf das Aufstellen von und Gemeinschaftshinweisschilder der Genehmigung durch die Gemeinde.

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> 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.

#### **5.2.8 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**

Von der Gesamtfläche des öffentlichen Parkplatzes sind

- mindestens 20 % der Fläche zu begrünen und
- mindestens 55 % in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Die Begrünung des Parkplatzes dient der Gestaltung des Landschaftsbildes und hat einen ökologischen Aspekt. Die Begrenzung der Befestigungsart soll den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränken.

Auf der Parkfläche sind 20 Bäume zu pflanzen, die neben der Gestaltung auch zur Begrünung beitragen und gleichzeitig Bereiche der Parkfläche verschatten.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

### **6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT**

Das Plangebiet wird über die Strandstraße erschlossen. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

### **6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

### **6.3 RUHENDER VERKEHR**

Für den bereits vorhandenen und zu erwartenden Besucherverkehr wird im Plan eine Fläche für eine neue öffentliche Parkplatzanlage mit einer Kapazität von ca. 260 Stellplätzen festgesetzt. Auf Grund der saisonabhängigen Nutzung der geplanten Parkplatzanlage sind die Flächen unterschiedlich zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sh. dazu auch die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften.

Für den Ausbau des selbständigen Parkplatzes, der wegerechtlich nicht zur Straße gehört und damit nicht dem StrWG M-V unterliegt, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

### **6.4 VERKEHRSPLANUNG**

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

## **7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Für alle bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Erschließung bereits vorhanden. Eine Erweiterung der Anlagen ist durch den Bauherren bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

### **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.

Nach Plänen des Zweckverbands Wismar wird das Baufeld SO 5 von Leitungen (Regenwasser und Trinkwasser) tangiert. Auf Grund der Lageunsicherheit der Leitungen ist vor Planungsbeginn durch Suchschachtungen die konkrete Lage der Leitungen festzustellen. Die Planung eines Gebäudes in dem Baufeld SO 5 ist rechtzeitig mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen. Eine Überbauung der Leitungen ist unzulässig.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung mit einem Abwasserpumpwerk. Für das Abwasserpumpwerk ist eine Baufläche im Plan festgesetzt. 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 nach § 21 (2) Nr. 3 LWaG M-V 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 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 e.on 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](mailto: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 BRANDSCHÜTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Gebäude mit einer weichen Bedachung (Reetdach) befinden sich nicht im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Auf Grund der vorhandenen im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Vertragshydrant, der mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h, die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen.

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 KÜSTENGEWÄSSER / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage unmittelbar im Küstenbereich der Wismarbucht und am östlichen Rand der Niederung des Zierower Baches und damit größtenteils

- innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens (gemäß § 29 des NatSchAG M-V)  
§ 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen - (abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG)  
(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.
- innerhalb des gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifens (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

**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“  
der Gemeinde Zierow**

---

Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

(4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.

- im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m gemessen von der Mittelwasserlinie) ist im Plan gekennzeichnet. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Der Küsten- und Strandbereich stellt das touristische Zentrum der Gemeinde dar. Die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen genießt Bestandsschutz.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung und Einteilung des Küsten- und Strandbereiches in Funktionsbereiche mit einer klareren Besucherlenkung. Diese Neuordnung aller im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen macht nur Sinn, wenn der aktuelle Besucherparkplatz aus dem strandnahen Bereich verlegt wird und an dessen Stelle, in dem zur Zeit von den Gästen am höchsten frequentierten Bereich ein tritt. Die Fläche ist durch den Parkplatz in erheblichem Maße vorbelastet, so dass durch die Neuordnung der Eingriff minimiert werden kann und überdies Beeinträchtigungen der Natura2000-Gebietskulisse ausgeschlossen sind. Die hier funktionsbedingt vorhandene Situation ist besonders und auf den Einzelfall des Strandes Zierow beschränkt, so dass die Anwendung der Ausnahmeregelungen gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV möglich ist. Angesichts der besonderen Situation vor Ort besteht die dringende Notwendigkeit der Neuordnung der Funktionen am Strand. Die entsprechend lokalisierten neuen Anlagen sind allein auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen beschränkt, deren Anlage außerhalb des Gewässerschutzstreifens macht angesichts der vorhandenen, intensiven Strandnutzung keinen Sinn.

Erforderliche Ausnahmen sind mit entsprechender Begründung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich der Zierower Bach als Gewässer II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

### **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 Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und festgesetzt.

Unabhängig von diesen Festsetzungen besteht für Bereiche des Bebauungsplanes ein potentielles Hochwasserrisiko. 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.

In Anlehnung an § 76 (2) WHG werden im Bebauungsplan die über die HWRM-RL hinausgehenden potentiellen Überflutungsräume für ein Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre), auf Grundlage des Kartenmaterials des KGIS (Kartenportal des Landkreises) dargestellt. Das betrifft Flächen unterhalb einer Höhe von ca. +2,42 m NHN (Pegel Wismar).

Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten folgendes:

- bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen;
- sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Für die besonders für die touristische Entwicklung erforderlichen gastronomischen Versorgungseinrichtungen in strandnaher Lage wurden die einzig verfügbare Fläche der Gemeinde, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, vorgesehen und als SO 6 – Strandversorgung – festgesetzt. Teile des ausgewiesenen Sondergebiets befinden sich im potentiellen Überflutungsraum. Die derzeitig vorhandenen Geländehöhen von ca. + 1,90 m bis +3,75 m im Bereich der beiden Baufenster sind gute Voraussetzungen für die geforderte hochwasserangepasste Bauweise der baulichen Anlagen.

#### **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.

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 im Strandbereich sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich Sondergebiete mit untergeordneter Wohnnutzung ausgewiesen. In immissionsschutz-relevanten Umgebung befinden sich nur der Campingplatz Zierow.

Als mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale wurden folgende Nutzungen schalltechnisch untersucht:

#### Parkplatz:

Unter Zugrundelegung der geplanten Parkplatzkapazität und dessen Befestigung wurde festgestellt, dass der zulässige Richtwert von 55 dB(A) bei einer maximalen Lärmbelastung von 46 dB(A) deutlich unterschritten wird. Berücksichtigt wurde sogar eine wassergebundene Deckschicht (z.B. Kies), die gegenüber einer gepflasterten Deckschicht nochmals 1,5 dB(A) lauter ist.

#### SO 6b - Terrasse der Außengastronomie:

Selbst bei maximaler Auslastung der bauplanungsrechtlich zulässigen Außengastronomie ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 45 dB(A) bei zulässig 55 dB(A). Zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte in der Beurteilungszeit „Nacht“ zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird die Nutzung der Außengastronomie bzw. des Biergartens untersagt.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## **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](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@ljbk-mv.de](mailto:abteilung3@ljbk-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 ABRUCHARBEITEN**

Bei Abrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger 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 kohlenteeerhaltigen 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 Alllastenkataster 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 befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieser befindet sich in der Nähe des Auslaufes des Zierower Grabens und ist im Plan gekennzeichnet.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

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.

### **14. BELANGE DES WASSERSTRABEN- UND SCHIFFFAHRTSAMTS**

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellbeleuchtungen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die im Planungskonzept genannten Bauwerke in und an der Bundeswasserstraße wie z.B.

5 2 1 \*

**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“  
der Gemeinde Zierow**

---

- die touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes, wie z.B. Brücke und Pegelmesser ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig. Den Antrag mit den erforderlichen Bauunterlagen ist an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zu stellen.

Für die geplante Nutzung von Flächen der Bundeswasserstraße ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Lübeck abzuschließen. Hier entstehen zusätzliche Gebühren.

Vor dem Zierower Strand befindet sich ein vom WSA Lübeck genehmigtes Badegebiet mit Az.: 241.2-GWI/7.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...03.11.2021...

Ausgefertigt am:

*17.11.21*



.....  
*[Handwritten Signature]*  
.....  
Der Bürgermeister