

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V).....	4
4.1.2	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW.....	7
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	10
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE.....	10
5.1.5	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
5.1.6	RUHENDER VERKEHR.....	11
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	11
5.1.8	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	11
5.1.9	WASSERFLÄCHEN.....	12
5.1.10	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	12
5.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
5.2.1	BAUMSCHUTZ.....	12
5.2.2	BIOTOPE.....	12
5.2.3	NATURDENKMALE	12
5.3	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
6.	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG	14
6.1	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG	14
6.2	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH.....	14
6.3	RUHENDER VERKEHR.....	14
6.4	VERKEHRSPLANUNG	14
6.5	FUß- UND RADWEGE	15
7.	VER- UND ENTSORGUNG	15
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	15
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	15
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	15
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	16
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	16

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft - genutzt.

Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.

Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.

Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Aufgabe der Gemeinde ist Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände

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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V S. 331)

und regional spezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Das Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz wurde nicht vollständig ins RREP WM übernommen. Das Plangebiet befindet sich demnach nicht im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

4.1.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (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 das vorliegende Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

Das Gebiet der Gemeinde Zierow ist dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar zugeordnet und als Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen.

Tourismusschwerpunktraum

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte formuliert:

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (2) 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.
- (4) Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.
- (6) ... Für den Erhalt der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen soll deren Nutzung für touristische und kulturelle Zwecke angestrebt werden.
- (10) Für den Reittourismus sollen in Verbindung mit Reiterhöfen und Reitsportmöglichkeiten unter Schonung von Natur und Landschaft Reitwege ausgewiesen und regional sowie über- regional vernetzt werden.
- (11) Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.
- (13) Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

In Westmecklenburg gibt es 477 Guts- und Herrenhäuser, 12 Schlösser, 4 Burgen und 1 Festung sowie zahlreiche Kirchen und Klosteranlagen. Deren Potenziale sind noch weitgehend ungenutzt. Als wichtiges Kulturgut können und sollen diese Anlagen zur Steigerung der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität beitragen. Insbesondere für die Ländlichen Räume können durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit der Ländlichen Räume kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden. Der Tagungs- und Kongresstourismus ist in der Region erst in Ansätzen erschlossen und soll weiter ausgebaut werden, beispielsweise durch Nutzung besonderer Veranstaltungsorte (Burgen, Schlösser, Herrenhäuser etc.).

Landwirtschaftsräume

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte formuliert:

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.

des Radtourismus beinhaltet, zügig umgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei ist insbesondere auf die Fertigstellung der erforderlichen Lückenschlüsse zu achten.

Im Abgleich der Planinhalte des Bebauungsplanes mit den Programmsätzen des RREP WM ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusentwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Durch die Planung werden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden berücksichtigt und unter Pkt. 10.3 näher erläutert.

Ebenso wird auf den regional bedeutsamen Radfernweg, der durch das Plangebiet führt, unter Pkt. 6.5 näher eingegangen.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow dargestellten Flächen bzw. Gebiete für den Bereich des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen am Bestand orientiert. So wird der Bereich des Gutshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Im Randbereich erfolgten Darstellungen für Allgemeine Wohngebiete. Nur im nordwestlichen Bereich wird eine Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Im Wesentlichen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Abweichung wird im Bereich der Mischgebietsfläche geplant, die im Bebauungsplan nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Ferienwohnen ausgewiesen wird.

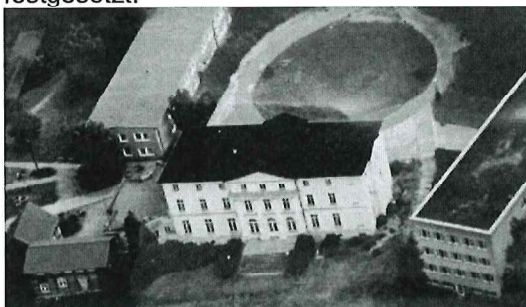
Zudem wird die Zweckbestimmung der Gutsanlage für eine touristische Nutzungen erweitert, um perspektivisch genügend Spielraum eine wirtschaftliche Nutzung des Ensembles zu gewährleisten und die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereichen zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet. Dazu gehören neben dem Erhalt der Gutsanlage auch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die im Wesentlichen durch die vollkommen unmaßstäbliche Bebauung der beiden das Gutshaus flankierenden Gebäude hervorgerufen werden (sh. Foto). Dabei ist auch die Wirtschaftlichkeit der festgesetzten Nutzungen zu berücksichtigen. Dies ist besonders für die Gutsanlage von besonderer Bedeutung, da die Perspektive als Schulstandort langfristig nicht als gesichert angesehen werden kann. Daher wird als Alternative eine für solche Anlage prädestinierte touristische Nutzung (Fremdenbeherbergung) als Ziel der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt.



Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen – ausgewiesen.

Um eine Umstrukturierung der Nutzung des Gebäudes zur Dauerwohnnutzung auszuschließen und die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu wahren wird festgesetzt, dass neben den maximal zulässigen zwei Dauerwohnungen ausschließlich Ferienwohnungen zulässig sind.

WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Neben den Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbauqualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ferienwohnungen. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig.

Die Gemeinde Zierow befindet sich entsprechend dem LEP M-V und dem RREP WM im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar und unterliegt somit einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot auf Grundlage eines interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Konzeptes. Gemäß dem vorgenannten Konzept steht der Gemeinde Zierow noch ein geringer Entwicklungsrahmen zur Verfügung.

Daher wird die Wohnbaukapazität in den WA 1 und WA 2-Gebieten auf nur eine Dauerwohnung je Wohngebäude beschränkt. Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im WA 3 ist auf Grund der Bestandsnutzung mehrgeschossiger Wohngebäude nicht beabsichtigt.

Durch die Beschränkung der Kapazitäten wird ebenfalls eine städtebauliche Nachverdichtung des Plangebietes vermieden, was auch zum Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gutsanlage beiträgt.

Entsprechend der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nur in Kombination von Dauer- und Ferienwohnung zulässig. Im WA 1 bis WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung im Umfeld der Gutsanlage sowie zur Wahrung des Gebietscharakters werden folgende immissionsrelevanten und nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechende Nutzungen ausgeschlossen. Das sind im Einzelnen

- die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Gemeinde plant, die für die Öffentlichkeit bestimmten Nutzungen wie die der Versorgung dienende Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften in den hierfür geeigneten Bereichen des Gemeindegebietes zu konzentrieren, so z.B. auf den Strandbereich und in der Ortsmitte (Gemeindezentrum).

Da für die Beherbergung in den letzten Jahren umfangreiche Kapazitäten in Form von Ferienhäusern und Ferienwohnungen geschaffen wurden, sind weitere Beherbergungsbetriebe in den durch Wohnnutzung geprägten Gebieten nicht Planungsziel für diesen Bebauungsplan.

Auf Grund der Lage der Wohngebiete an der Lindenstraße und dem geschützten Alleebaumbestand besitzen die Grundstücke nur eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten.

getroffen. Jegliche Baumaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und nach deren Genehmigung zulässig.

5.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Lindenstraße sowie über die Wischer Straße.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Lindenstraße wird im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume werden einzelne Abschnitte der Lindenstraße ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Als Grundstückszufahrten sind die vorhandenen Zufahrten in ihrer Ausbaubreite zu nutzen. Da diese Zufahrten im Bestand vorhanden sind, entfällt die Notwendigkeit, für die Grundstückszufahrten Ausnahmen gemäß Baumschutzsatzung (Alleenschutz) zu beantragen.

Die für das Grundstück, Flurstück-Nr. 6/12, festgesetzte neue Zufahrt ist begründet durch den Alleenschutz nur mit einer Breite von 3,00 m zulässig.

Auf dem öffentlichen Flurstück zwischen den nördlichen Baufeldern und der Gutsanlage wird eine neue Verkehrsfläche festgesetzt, die für die rückwärtige Erschließung der Gutsanlage (Zufahrts- und Anlieferverkehr), als Zufahrt zum Abwasserpumpwerk sowie für die Wohnbebauung im WA 2, für vorgesehen ist. Diese Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Für die geplante Straße wird die bereits vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße aus zur Mensa und den Hofgebäuden der Schule genutzt.

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngrundstücks, Flurstück Nr. 392, und der Zufahrt zum vorhandenen Abwasserpumpwerk wird für die Nutzer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über einen vorhandenen Weg festgesetzt.

Der im südlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene öffentliche Weg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und ist im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen gleichzeitig eine Anliegerzufahrt.

5.1.6 RUHENDER VERKEHR

Für die derzeitige und künftige Nutzung der Gutsanlage ist eine Ausweisung von Stellplätzen zwingend erforderlich. An der geplanten rückwärtigen Erschließung wird daher eine entsprechende Fläche für Stellplatzanlagen ausgewiesen und als solche der Gutsanlage direkt zugeordnet.

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Auf dem Flurstück Nr. 393 befindet sich das Abwasserpumpwerk Zierow des Zweckverbandes Wismar. Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Grundstück als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Auf die Zufahrtsregelungen wird unter Pkt. 8 der Begründung „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ näher eingegangen.

5.1.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Entsprechend dem Bestand werden der Gutsark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan festgesetzt.

Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „PARK“ ausgewiesen. Der einzigartige Baumbestand der Parkanlage ist zu erhalten. Neben den notwendigen Pflegemaßnahmen sind auch die vorhandenen Baulichkeiten im Bereich des Parks abzubauen. Für die Wiederherstellung und Gestaltung der Parkanlage wird eine landschaftsgärtnerische Planung empfohlen.

PARK- UND WANDERWEGE

Zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Gutsanlage wird eine öffentliche Wegführung ausgewiesen. Sie ist Teil des im Tourismuskonzeptes der Gemeinde Zierow geplanten Wegenetzsystems, dass die touristischen Kernbereiche von Zierow, die Gutsanlage und den

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

Für das Sondergebiet SO 1 „Gutsanlage“ werden keine separaten baugestalterische Festsetzungen getroffen, da jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Gutsanlage denkmalpflegerischen Aspekten unterliegen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen sind.

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 orientieren sich hierbei an der ortsbildprägenden Bestandsbebauung mit geneigten Dächern.

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.

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.

ZUFahrTEN, STELLPLätze, ZUGänge

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

EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet, deshalb wird nur die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen festgelegt.

SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, um das offene Erscheinungsbild der innerörtlichen Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet, um zu verhindern, dass im Laufe der Zeit ein ungeordneter „Schilderwald“ entsteht. Grundsätzlich soll Werbung an Gemeinschaftswerbeanlagen und öffentlichen Informationstafeln entsprechend den Gestaltungsvorgaben der Gemeinde erfolgen.

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 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.

6.5 FUß- UND RADWEGE

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Weg in den Ortsteil Landstorf. Dieser Weg ist Bestandteil des öffentlichen Wegenetzes und von hoher infrastruktureller Bedeutung für die Gemeinde und in Bezug auf den Erhalt und die Verbesserung der Wegenetzverbindungen in der Gemeinde unverzichtbar. Daher wird der Weg durchgängig als öffentlicher Fuß- und Radweg im Plan festgesetzt. Die Mitnutzung als Wirtschaftsweg ist durch die Gemeinde zu regeln. Nur für den Anliegerverkehr kann der Weg bis auf Höhe der baulichen Anlagen als Zufahrt genutzt werden.

Ein weiterer Fußweg ist entlang der Südostseite des Gutsarks vorgesehen. Er verbindet den vorhandenen Weg nach Landstorf mit dem Haupteingang zur Gutsanlage und schließt an die neue Verkehrsfläche an. Er bietet der Öffentlichkeit die Möglichkeit die Gutsanlage als historisches Ensemble zu erleben und ermöglicht interessante Blickweisen auf die Gewässer und den Baumbestand. Als Bestandteil des Gutsarkes ist der Weg in wassergebundener Bauweise auszuführen und naturnah zu gestalten.

Durch das Plangebiet führt der Radfernweg RFW1 **Ostsee-Küsten-Radfernweg** – Kopenhagen – Flensburg – Swinemünde – Elbing. Er verläuft über die Fliemstorfer Straße und Lindenstraße nach Eggerstorf und von dort weiter nach Beckerwitz. Die Wegstrecke innerhalb des Plangebietes ist im Plan gekennzeichnet. Den Belangen des Radverkehrs ist der Situation entsprechend Rechnung zu tragen. Sie sind bei einem „zukünftigen Ausbau“ zu berücksichtigen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

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. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertigen Versorgungsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen nördlich und östlich des Plangebietes. Für die Gutsanlage SO 1 und die neuen Gebiete WA 3 besteht derzeit ein Grundstücksanschluss, der in einem Wasserzählerschacht im Bereich der Lindenstraße endet. Auf den Grundstücken erfolgt eine weitere, private Unterverteilung.

Anschlussgestattungen für neue Anlagen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Zierow hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen.

Das Schmutzwasser der Ortslage Zierow fließt im freien Gefälle über die Flurstücke 3 und 4 in das zentrale Abwasserpumpwerk auf dem Flurstück 393. Dieses ist im Plan als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Vor dort wird das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung zur Aufbereitung in die Kläranlage Wismar gefördert. In den Gebieten SO 1, SO 2 und WA 3 verlaufen private Schmutzwassernetze.

Für neue Anlagen und Anschlüsse sind die entsprechenden Gestattungen beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

und seiner näheren Umgebung vorhandenen Gas-Mitteldruckleitungen ist im Plan gekennzeichnet.

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 vorhandenen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- 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. Siehe hierzu auch das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten", das als Anlage der Begründung beigelegt ist.

7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Derzeit erfolgen der Ausbau der Telekommunikationsversorgungsanlagen und der Breitbandausbau in der Gemeinde Zierow.

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, erweitert die WEMAGcom entsprechend den Förderrichtlinien den Breitbandausbau in der Gemeinde. Bei allen Baumaßnahmen ist es erforderlich bzw. ist darauf zu achten:

- dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind,
- dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen mit der Telekom abgestimmt werden.
- dass Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien der Telekom anzupassen sind, so dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund eventuell erforderlicher Umverlegungen der TK-Linien ist sicherzustellen
- 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 sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein 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.

Grundschatz als gemeindliche Aufgabe erforderlich ist, liegt die Instandhaltung und Sicherung der Entnahmestelle im Aufgabenbereich der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300 m Umfeld zu diesen Entnahmestellen. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist im Plan gekennzeichnet.

10. GEWÄSSERSCHUTZ

10.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

10.2 GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Im Plangebiet befinden sich festgesetzte Wasserflächen des Schwanenteiches, die durch Gewässer II. Ordnung Graben 11:0:1/B aus südwestlicher Richtung und Graben 11:0:1/B/1 aus östlicher Richtung durchflossen werden. Die Unterhaltungsaufgabe obliegt dem Wasser- und Bodenverbandes (WBV) "Wallensteingraben-Küste".

10.3 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 potientiellcs 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.

Mit der Festsetzung der überbaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass keine Gebäude mit Hauptnutzung im überschwemmungsgefährdeten Bereich errichtet werden können.

10.4 ALLGEMEINE HINWEISE

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

nächtliche Stellplatznutzung nicht zulässig ist. Die Sicherung kann z.B. durch eine Schrankenanlage erreicht werden.

12. 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 Boden-entsorgung 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.

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 Munitionsbergungsdienstes.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Inbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

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.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Dies gilt auch für Abfallbehälter von Grundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen (mögliche Bebauung in 2. Reihe).

Da auf Grund der Platzverhältnisse für die neue Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Abfallentsorgungsbetriebes vorgesehen werden kann, wird in Höhe der Stellplatzanlage ein Behältersammelplatz ausgewiesen.

Von den abgestellten Behältern darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

13. DENKMALSCHUTZ

13.1 BAUDENKMALE

Das Gutshaus und der Park sind als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgeführt.

Das Baudenkmal (1508), Zierow Lindenstr. 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park umfasst den Kernbereich der historischen Gutsanlage welches im B-Plan als Sonstiges Sondergebiet SO 1 festgesetzt ist.

Am ehemaligen Forsthaus in der Lindenstraße 17 befindet sich ein Wappenrelief, das Denkmal (1509), welches in die Denkmalliste Nordwestmecklenburgs eingetragen ist.

Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Die für die Aufwertung des Parks beabsichtigten Maßnahmen wie Abbruch alter Bausubstanz und landschaftsgärtnerische Pflege bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG.

Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.

Neben dem eigentlichen Denkmal ist auch dessen unmittelbare Umgebung zu schützen. Daher ist für alle Baumaßnahmen innerhalb der dargestellten Baufenster auf den Flurstücken 8, 8/1, 2/1, 2/3, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 11, 12/1, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 392, 393, 395 der Flur 1 in der Gemarkung Zierow, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V erforderlich. Sofern ein Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62

**Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“
der Gemeinde Zierow**

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am: ...24.02.2021...

Ausgefertigt am: 20.08.2021

Der Bürgermeister

