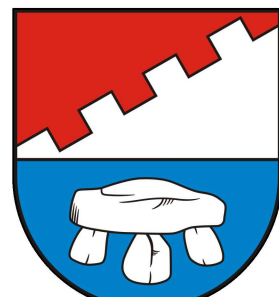


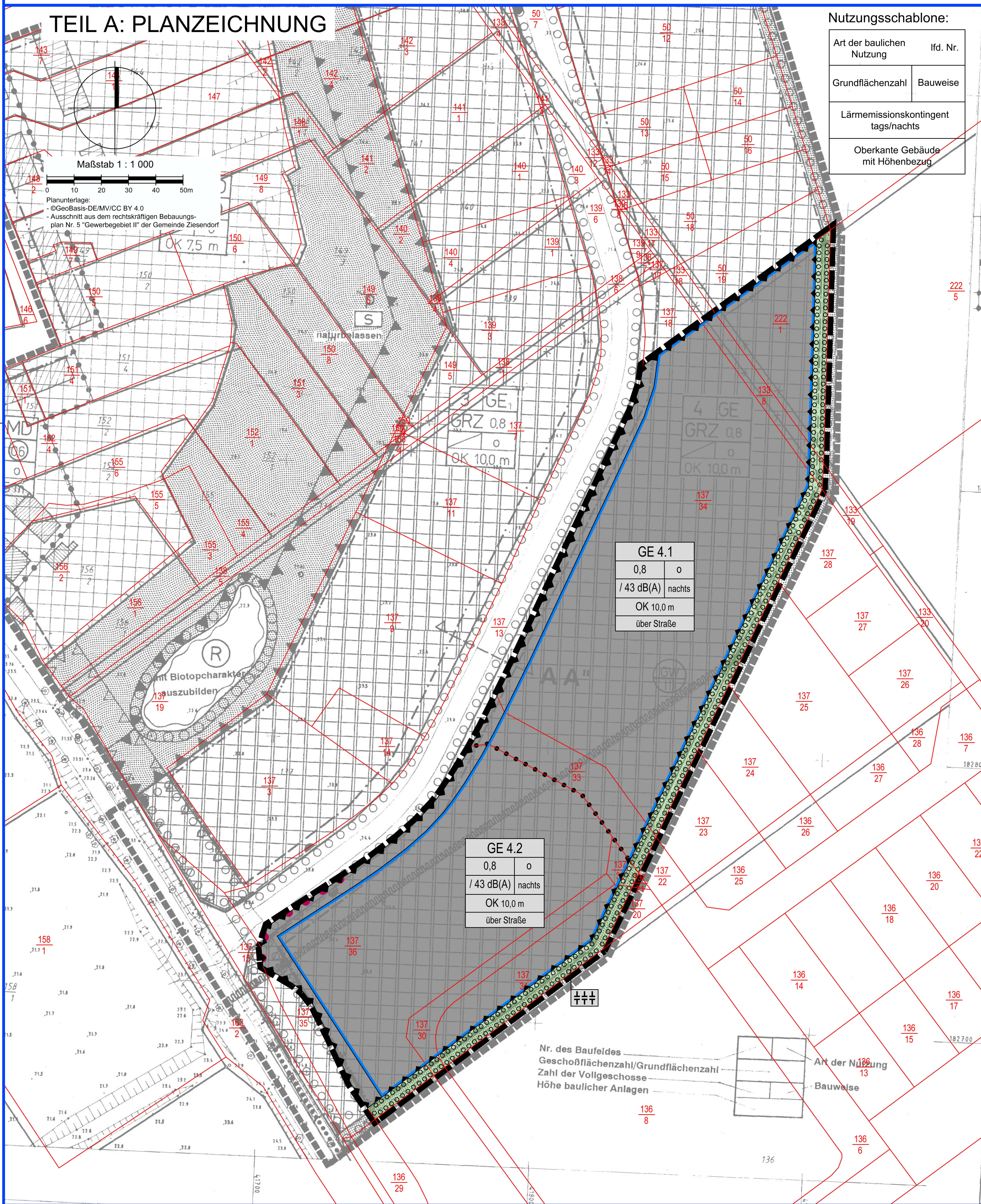
SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 "GEWERBEGEBIET II"

Auf Grundlage von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	lfd. Nr.
Grundflächenzahl	Bauweise
Lärmemissionskontingent tags/nachts	
Oberkante Gebäude mit Höhenbezug	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
OK 10,0 m maximale Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen

Zweckbestimmung
Schutzgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

/ 43dB(A) Zulässige Emissionskontingente in dB(A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet II wird im Teil B/Text wie folgt geändert (*kursiv*):

- Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird folgendermaßen ergänzt:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
5. Für bauliche Anlagen und Teile von ihnen kann in den Baugebieten Nr. 3 und 4 (GE) sowie 4.1 und 4.2 (GE) eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe aus technisch-technologischen Gründen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.
5.1 Die für die Baugebiete 4.1 und 4.2 festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante der befestigten Fahrbahn im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird folgendermaßen ergänzt:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In der auf der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen vorzusehen, die zusätzlich zur Lärmsorption durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um mindestens 3 dB(A) bewirken.
- Die textliche Festsetzung Nr. 16 wird wie folgt ergänzt:
(§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO M-V)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, innerhalb der Grundstücksgrenze zulässig. Für alle Unternehmen und Einrichtungen in den Baugebieten 3 und 4 sowie 4.1 und 4.2 ist eine gemeinsame Informations- und Orientierungstafel an einem Ort außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Grenzen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat am 08.10.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet II zu ändern. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 16.02.2026 bis zum 03.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 21.10.2025 erfolgt.
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> und unter <https://amt-warnow-west.de> in der Rubrik „Sonstige öffentliche Bekanntmachungen“ veröffentlicht. Die Unterlagen waren während der Veröffentlichungsfrist auch im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow während der Öffnungszeiten der Bauverwaltung öffentlich einsehbar. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Warnow-West zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, vom 16.02.2026 bis zum 03.06.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4Abs. 2 BauGB aufgefordert werden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II der Gemeinde Ziesendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II der Gemeinde Ziesendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt
Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt
Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II der Gemeinde Ziesendorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214, 215BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 05.03.2026 bis zum 07.04.2026)

im Internet veröffentlicht vom 05.03.2026 bis

öffentlich ausgelegen vom 05.03.2026 bis

Stempel Unterschrift Stempel Unterschrift

Satzung der Gemeinde Ziesendorf

Amt Warnow-West / Landkreis Rostock

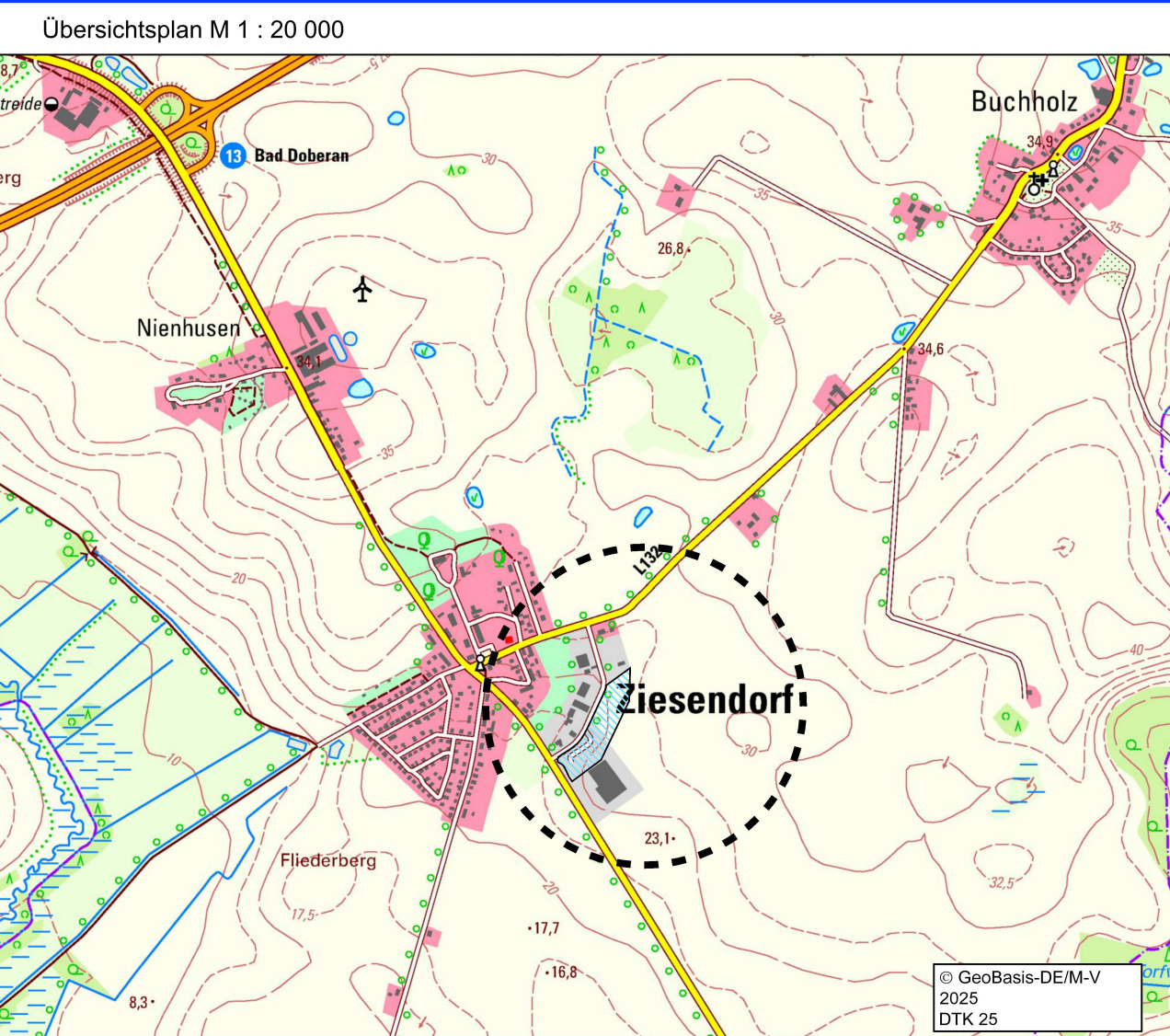
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

"Gewerbegebiet II"

östlich der Landesstraße L 13 und südlich der Landesstraße L 132

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 05. Februar 2026



Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKMV S 39-14-I-d

bsd • Kröpelinstraße 10 • 18055 Rostock • Tel. (0381) 377 06 44 • kk@bsd-rostock.de

