

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/141

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ - Entwurf und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf der Gemeinde Zierow

### Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>23.08.2022</b> <i>Verfasser:</i> <b>Maria Schultz</b>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
<b>Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)</b>	<b>13.09.2022</b>	<b>Ö</b>

### **Sachverhalt:**

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 20.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow “ gefasst.

**Planungsziel** ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 40 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudes im Bereich des Campingplatzes „Ostseecamping Ferienpark Zierow “. Die Planungsziele im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

Die zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft in den Entwurfsfassungen berücksichtigt.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

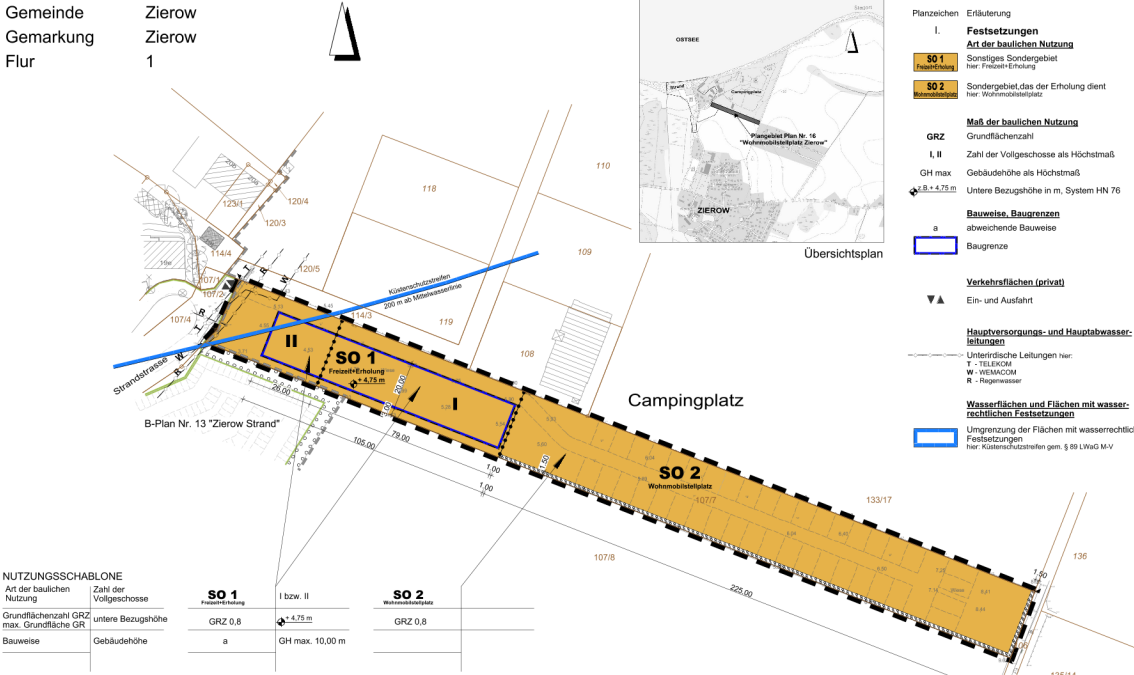
### **Anlage/n:**

1	04 - 2022.06.15 - B-Plan ENTWURF BESCHLUSS_4 öffentlich
2	01 - 2022.06.15 - Begründung ENTWURF BESCHLUSS öffentlich
3	Plan 5. Ä FNP Entwurf_3 öffentlich
4	Deckblatt mit Begründung 5. Änderung FNP öffentlich
5	02 - 2022.02.19 - ANLAGE 1 - Umweltbericht B-Plan Nr. 16 u. 5. Änderung FNP öffentlich
6	03 - 2022.01.19 - ANLAGE 2 - Artenschutzbeitrag 01_2022 B-Plan Nr. 16 u. 5. Änderung FNP öffentlich
7	Anschreiben TöB Gemeinde Hohenkirchen B-Plan Nr. 16 u. 5 Änderung FNP öffentlich

SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW
über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Dächer
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
2. Außenwände
Zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- Metall-Glaserfassaden
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausblenden zulässig.
3. Nebenanlagen
Gas- oder Ölbrenner außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Bioton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wasserdurchlässigen Decken auszustatten.
5. Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der Westseite (Zierow) beträgt 1,20 m.
6. Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückszufriedung ist nicht zulässig.
7. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
Oxykabelegen, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.
8. Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Bestimmungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 8.751 m² EFA.
Der Umfang des Eingriffsbereichs beträgt von 8.751 m² wird mittels Bepflanzung von Ökonomie im vorm Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone I Ostseeküstenland) kompensiert.
Bodenkennlinie
Verhalten bei Zufahrtseingriffen
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundamente entdeckt werden.
Wer während der Baumaßnahmen Schäden, Sachgeschäden oder Teile von Sachen (Eigentum) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.
Alltagsanfall / Abfall / Bodenschutt
1. Schädliche Bodenmarkierungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verunreinigungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landesbehörde des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landesbehörde des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
4. Mit der Gatterhaltung von mineralischen, metallischen, Holzarten und sonstigen Baustoffen und nach Maßgabe der Entsorgung kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten stellt ein vorher erstelltes Flächenschema der Arbeitsbereiche sowie der ortungsgemäßen und sicheren Entsorgung.

Planzeichenerklärung

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgründen. It defines symbols for building types (SO 1, SO 2), height limits (GRZ, GH max), and other planning parameters.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Baugruppe gemäß § 1 (3) BauNVO
SO 1
- Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit-Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2
- Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO
1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO
Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Platzes sowie dem Zufalls- und Einzelverkehr dienen, zulässig.
1.1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 gemäß § 10 (1) BauNVO
Im Sondergebiet SO 2 ist das Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die dem zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen, sowie die Errichtung der dafür erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Die Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungsfläche, also:
- bei Seiten- und Walmhöhen die oberste absolute Schnittkante der Dachflächen,
- bei versetzten Gebäuden die oberste Dachbegrenzungsfläche,
- bei Gebäuden die oberste Dachbegrenzungsfläche,
- bei Gebäuden die oberste Dachbegrenzungsfläche, die die Oberkante der Attika.
Als untere Gebäudehöhe der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 4,75 m über HN 76.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist für Betriebsanforderungen, die entsprechende technischen Anforderungen übersteigen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.), in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.
3. Bauweise und überbaute Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1 Gemäß § 23 (2) BauNVO
ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überbauten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
4. Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
In dem Gebiet mit der Festsetzung 4 (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.
5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB
5.1 Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal mit Vorlauf zur Ostsee abzuleiten.
5.2 Das auf den in wasserundurchlässiger Bauweise befestigten Flächen (Wohnmobilstellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist am Anfallort zu versickern.
5.3 Der Nachweis der Niederschlagswasserabfuhr ist durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 9 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB
1.1 Zur Grüngestaltung der Wohnmobilstellplätze sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Platzes festzulegen.
2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
2.1 Baubeginnregulierung zugunsten Bodentierwelt
Ständige Baubearbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Baubearbeiten sind nur dann gänzlich möglich, wenn die Baubearbeitung (Herstellung einer vegetationsfreien Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während der erd. Brutzzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschutzschicht, Tragschicht und Belagarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgründen. It defines symbols for building types (SO 1, SO 2), height limits (GRZ, GH max), and other planning parameters.

Satzung der Gemeinde Zierow
über den Bebauungsplan Nr. 16
"Wohnmobilstellplatz Zierow"

Präambel:

Aufgrund
des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2019 (BGBl. I S. 1472) sowie
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1022),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1022),
des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und
der Kommunaleverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ..... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow" in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 1077 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

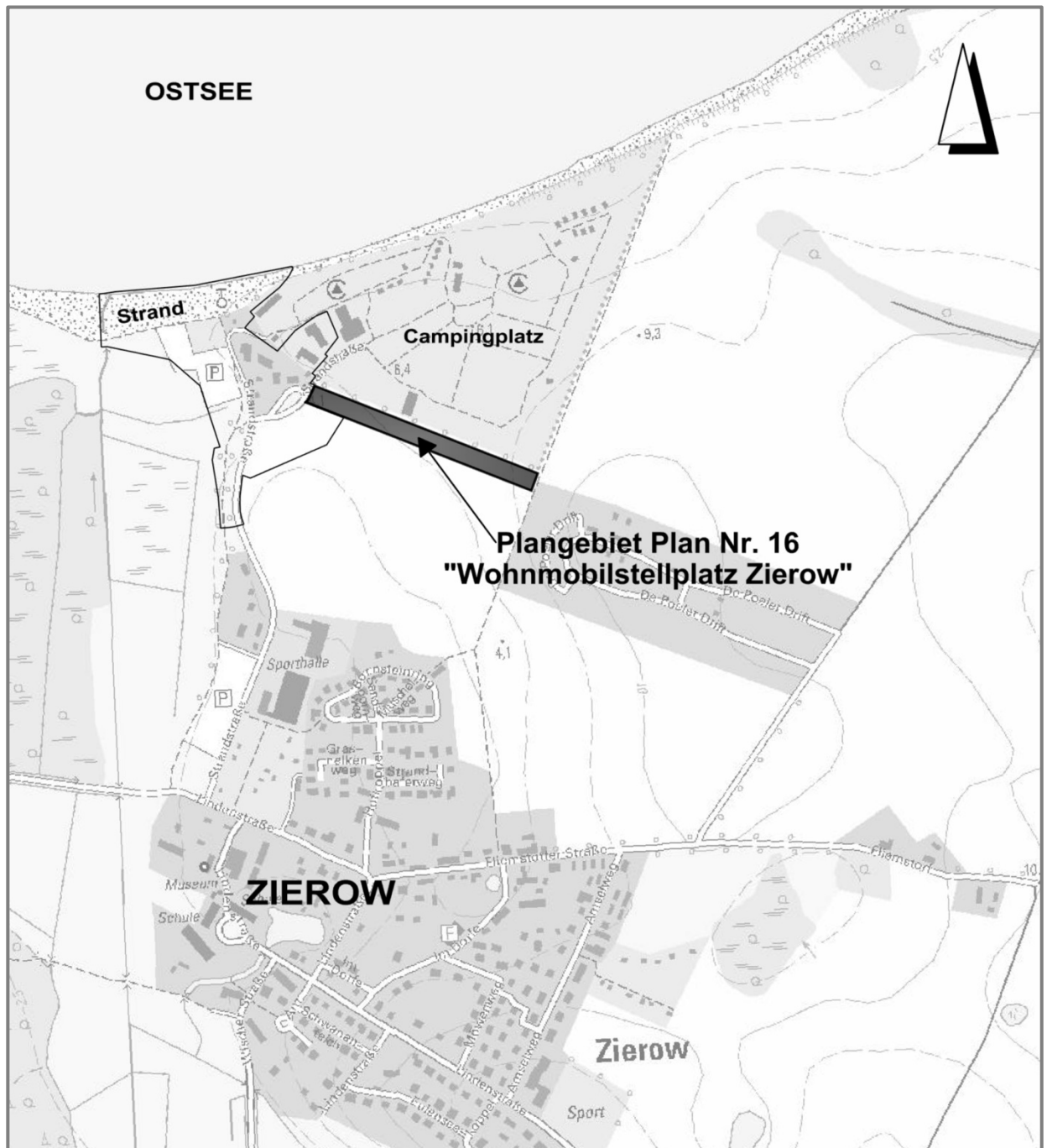
Verfahrensvermerk:

Table with 3 columns: Nr., Datum, Inhalt. It contains a series of entries regarding the planning process, including public participation and decision-making dates.

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16
"Wohnmobilstellplatz Zierow"

Entwurf: ..... Stand: 15.06.2022



## Gemeinde Zierow

Landkreis Nordwestmecklenburg

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

## „Wohnmobilstellplatz Zierow“

### BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 15.06.2022



## Teil I Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Inhalte der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
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.....	6
4.2	Planungen der Gemeinde Zierow.....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	7
4.4.2	Tourismuskonzept .....	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze .....	9
5.1.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzungen .....	9
5.2	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.2.1	Dächer .....	9
5.2.2	Fassaden.....	9
5.2.3	Nebenanlagen .....	9
5.2.4	Zufahrten, Stellplätze, Zugänge .....	9
5.2.5	Einfriedungen .....	9
5.2.6.	Sicht- und Windschutzwände.....	10
5.2.7	Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten .....	10
<b>6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen .....</b>	<b>10</b>
7.1	Trinkwasserversorgung .....	10
7.2	Abwasserbeseitigung .....	10
7.2.1	Schmutzwasserableitung .....	10
7.2.2	Niederschlagswasserableitung.....	11
7.3	Elektroenergieversorgung .....	12
7.4	Gasversorgung .....	12
7.5	Telekommunikationsanlagen.....	12
<b>8.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>14</b>

9.1	Trinkwasserschutz.....	14
9.2	Küstengewässer / Gewässerschutzstreifen .....	14
9.3	Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich .....	14
9.4	Allgemeine Hinweise .....	15
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz.....</b>	<b>15</b>
11.1	Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz .....	15
11.2	Lärmimmission .....	16
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz und Abfall .....</b>	<b>16</b>
12.1	Bodenschutz.....	16
12.2	Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz .....	16
12.3	Munition / Kampfmittelbelastungen .....	17
12.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle ( § 7, 9 und 15 KrwG) .....	17
12.5	Entsorgung von Abfällen .....	17
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>17</b>
13.1	Baudenkmale.....	17
13.2	Bodendenkmale.....	17
<b>13.</b>	<b>Kataster- und Vermessungswesen.....</b>	<b>18</b>

## Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 19.01.2022
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 19.01.2022

## 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.

Bereits 1952 beschloss die Gemeinde, Zierow als Naherholungszentrum für den Kreis Wismar auszubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stützpunktes der Roten Armee direkt am Strand der Wismarbucht wurde ein Zeltplatz eingerichtet, auf dem in den Jahren 1956/57 die ersten Zelter übernachteten.

In den letzten 25 Jahren entwickelte sich der familiengeführte Campingplatz zu einem Ferienpark mit ca. 465 Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und –wagen. Der familiengeführte 4-Sterne Campingplatz "Ostseecamping Ferienpark Zierow" in un- mittelbarer Lage am Strand der Wismarbucht ist die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde Zierow.

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.

Eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark ist der geplante Wohnmobilstellplatz, um den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.

Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Campinganlagen können die Ansprüche allerdings nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow im unmittelbaren Bereich am Campingplatz Standplätze für ca. 40 Wohnmobile auszuweisen. Weiterhin soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Funktionsgebäudes in möglich sein. In dem Funktionsgebäude soll z.B. Platz für eine Physiotherapie, einen Fitness- und Wellnessbereich, ein Schwimmbad, eine Spiel- und Freizeithalle mit Gastronomie sowie sanitäre Anlagen, Lager- und Büroräume geschaffen werden.

### **ALTERNATIVPRÜFUNG**

Für die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes und der Funktionsgebäude existieren keine alternativen Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Der vorgesehene Standort liegt im touristischen Zentrum der Gemeinde und schließt direkt an den vorhandenen Ostseeferienpark an und ergänzt hier die bereits vorhandenen touristischen Einrichtungen und Anlagen. Durch diese Konzentration der touristischen Angebote werden die vorhandenen Potenziale der Erschließung und touristischen Infrastruktur genutzt. Diese Mitnutzung verhindert zudem zusätzliche Immissionen aus Verkehr und Freizeitaktivitäten an anderen Stellen im Gemeindegebiet, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes befindet sich zudem außerhalb der im Gemeindegebiet ausgewiesenen Naturschutz- und Landschaftsräume und auch außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan der Vermessungsbüros  
Kerstin Siwek - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

gemessen am: 24.03.2020  
angefertigt am: 11.05.2020  
Lagebezugssystem: GK S42/83  
Höhenbezugssystem: HN 76

## 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Zierow
	Gemarkung	Zierow
	Flur	1
	Flurstück	107/7

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten	:	durch den Campingplatz
im Südosten	:	durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet Poeler Drift“
im Südwesten	:	durch Fläche für die Landwirtschaft
im Nordwesten	:	durch eine Verkehrsfläche (Wendeschleife)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

**FLÄCHENBILANZ**

Nr. Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
<b>1. Sondergebiete, davon</b>	<b>9.800,1</b>	<b>96,28</b>
- bebaubar nach GRZ 0,8	7.840,1	77,02
- Private Hof- und Grünfläche	1.960,0	19,26
<b>2. Fläche mit Pflanzgebot (Hecke)</b>	<b>378,8</b>	<b>3,72</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>10.178,9</b>	<b>100,00</b>

## 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 Tourismusentwicklungsräumen 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. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

#### **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 mit einer Ackerzahl zwischen 57 und 63.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Rahmen der Abwägung zur Umsetzung der Ziele des RREP zwischen der touristischen Entwicklung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der beiden Planungsziele entscheidet sich die Gemeinde zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen in geringem Umfang zu Gunsten der touristischen Entwicklung. Der Entzug beschränkt sich auf ca. 1 ha.

Diese Inanspruchnahme liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 5 ha. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst.

Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 1,0 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

#### **4.1.3 RAHMENPLAN FÜR DEN STADT- UMLAND-RAUM**

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 Abstimmungsgebot. 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 Wellnesstourismus, 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. 16 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 ist das B- Plan- Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der B-Plan die Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit + Erholung“ festsetzt, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht.

### **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

## **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**

Auf Grund der geplanten Nutzung werden im Plan folgende zwei Sondergebiete ausgewiesen.

- |      |   |
|------|---|
| SO 1 | - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO                 |
| SO 2 | - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO |

Das Sondergebiet SO 1 berücksichtigt die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Wohnmobilstellplatzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Im Einzelnen können das sein:

- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.a.

Die Bereitstellung von Personalwohnungen ist eine Grundvoraussetzung für die Aufrechterhaltung eines auf die touristische Saison ausgerichteten Betriebes. Darüber hinaus besteht der Bedarf Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vor Ort vorzuhalten.

Daher wird festgesetzt, dass im SO 1 maximal 2 Wohnungen zulässig sind, die dem Betrieb der touristischen Einrichtung des Sondergebietes dienen und in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Sondergebiet SO 2 ist dem Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen, vorbehalten. Die Stellplatzfläche je Wohnmobil sollte mind. 80 m<sup>2</sup> betragen. Zulässig sind nur mobile Unterkünfte. Diese sind so aufzustellen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Bauliche Veränderungen, die dem mobilen Charakter widersprechen sind unzulässig.

Zulässig sind hier ebenfalls alle Einrichtungen, die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlich sind, z.B. Wasser- und Stromanschlusssäulen, Abwasserableitungsanlagen, Wohnmobilwaschplätze u.ä.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Gebäudehöhe bestimmt.

Auf Grund der geplanten Nutzungen und der dafür erforderlichen Raumhöhen werden im Baugebiet SO 1 Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einem bzw. zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im SO 1 ist u.a. an den geplanten Funktionen orientiert. So sind für die geplante Schwimmhalle und auch für die geplanten Nutzungen in der „Sport- und Spielhalle Raumhöhen von ca. 7,00 bis 8,00 m erforderlich.

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

Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe von 4,75 m über HN 76.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im SO 2 sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhen und zur maximalen Anzahl von Vollgeschossen entbehrlich, da hier keine Gebäude errichtet werden können.

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

Im SO 1 des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig, wobei

Fassadenlängen über 40 m durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu unterteilen sind.

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

Um den offenen Charakter und die touristische Attraktivität des Gebietes zu gewährleisten, ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

#### **5.1.5 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Der Wohnmobilstellplatz wird gegenüber an der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze durch einen festgesetzten Pflanzstreifen abgegrenzt. Als Randbegrünung dient sie als Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie gegenüber dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“.

### **5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für die beiden Sondergebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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 im SO 1 sowie der Nebenanlagen, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen in beiden Sondergebieten beschränkt.

#### **5.2.1 DÄCHER**

Auf Grund der geplanten Nutzungen sind unterschiedliche Konstruktionen (zweigeschossiger Massivbau und eingeschossige Hallenbauten), wird zu den Dächern nur folgende, allgemeine Festsetzung getroffen.

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

#### **5.2.2 FASSADEN**

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

#### **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**

Die Ausbildung der Verkehrsfläche und die Fahrgasse im Bereich der Wohnmobilstellplatzanlage ist entsprechend den Anforderungen (Befahren und Wenden mit Wohnmobilen) auszubilden.

Die Wohnmobilstellplätze sind dagegen versickerungsfähig mit wassergebundener Decke auszubilden.

Für alle anderen befestigten Flächen, wie Gehwege, PKW-Stellplätze sind kleinformige Pflasterbeläge, (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) zu verwenden.

#### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,20 m. Damit wird ein offenes, einladendes Erscheinungsbild gewährleistet. Aus Sicherheitsgründen kann an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine höhere

Einfriedung erforderlich sein. Daher wird hier eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m festgesetzt.

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

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

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

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.

### **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet wird über die Strandstraße im Bereich der Wendeschleife erschlossen.

Die Ausbildung der Zufahrt zur Wohnmobilstellplatzanlage und deren Fahrgasse ist entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Nutzung her ergeben (Befahren und Wenden mit Wohnmobilen), zu planen und auszubilden.

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken. Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

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

#### **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. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert. Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Trinkwasserleitung d 125 x 11,4 PE in der westlichen Strandstraße.

Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

#### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

##### **7.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung mit einem Abwasserpumpwerk.

Grundsätzlich ist Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes gesichert.

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Schmutzwasserleitung DN 200 PE (Freigefällekanal) in der westlichen Strandstraße. In den Schmutzwasserkanal darf lediglich häusliches Abwasser eingeleitet werden.

Die Einleitung der chemischen Abwässer aus den Toiletten der Wohnmobile, ist dagegen nicht statthaft!

Für diese Abwässer ist eine gesonderte Fäkalannahmestation mit abflussloser Sammelgrube zu errichten. Diese Grube wird dann gesondert vom Zweckverband Wismar entsorgt und die Abwässer aufbereitet.

Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz (z.B. Schwimm- und Badebeckenwasser nach Anhang 31 der AbwV) entsprechende Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

## **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.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Regenwassersammler der Gemeinde Zierow, der über die vorhandene Vorflut, Gewässer Nr. 11:0:1/A, in die Ostsee entwässert. Die Einleitung ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste“ abzustimmen.

Geplant ist, das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in diesen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das auf den in wasserdurchlässiger Bauweise befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann direkt am Anfallort örtlich versickern (Wohnmobilstellplätze). Für die geplante Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers gelten die folgenden gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.

- 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.

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 als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand 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 natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert bzw. 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 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. Bei Bedarf ist die Möglichkeit einer Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Plangebietes zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### **7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN**

#### *Telekom*

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Eine Kabelrohrtrasse befindet sich im äußersten Randbereich des Plangebietes in Richtung zur Wendeschleife der Strandstraße hin.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrnservice der Telekom telefonisch beauftragt werden.

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.



- die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden.
- 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 für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

*WEMACOM Breitband GmbH.*

Die Trassenführung des Breitbandausbaus tangiert das Plangebiet im äußersten Randbereich zur Wendeschleife der Strandstraße hin. Die Trassenführung ist im Plan gekennzeichnet.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMACOM zu beachten.

Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Es kann unter folgendem Pfad herunterladen:

[http://www.wemag-netz.de/\\_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html](http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort. Ein Vororttermin ist daher rechtzeitig zu vereinbaren.

Ein Anschluss an die Anlagen der Telekommunikationsanbieter ist durch den Bauherren zu beantragen.

## **8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

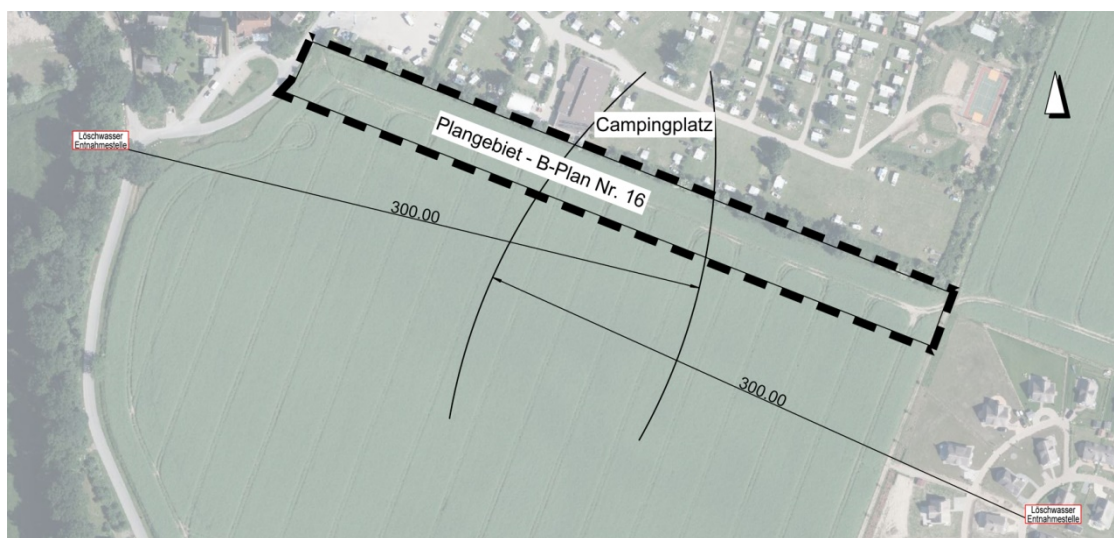
Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Für den Wohnmobilstellplatz im SO 2 gelten die brandschutztechnischen Anforderungen gemäß § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771). Für deren Einhaltung ist der Bauherr zuständig.

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Auf Grund der vorhandenen im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Zierow abgeschlossenen Vereinbarung vom 28.07.2016 als gesichert.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten, die mit einer Leistung von je 48 m³/h eingestuft sind und somit die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen können. Ein Hydrant befindet sich in der Strandstraße (V 3) im Bereich der Zufahrt zur Wendeschleife, der zweite Hydrant befindet sich in der „Poeler Drift“ im Bereich des Hauses Nr. 43 (V 6).



Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300 m Umfeld zu diesen Entnahmestellen. Die aktuellen Entnahmemengen der Hydranten sollten jedoch nochmals mit der technischen Abteilung des Zweckverbandes Wismar abgestimmt werden.

## 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 im Küstenbereich der Wismarbucht. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich

- im gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifen (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 Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.
  - (4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.
- und in unmittelbarer Nähe des überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

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.

### 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 kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und festgesetzt.

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 Bemessungss Sturmflut. 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.

Da höhere Wasserstände aber nicht ausgeschlossen werden können besteht auch hier ein potentiell es Hochwasserrisiko.

Außerdem wird auf mögliche Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

#### **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 unvorhergesehen 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.

### **10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ**

#### **11.1 NACH BImSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- Primagas GmbH (Flüssiggasanlage)

Die Anlage befindet sich in einem Abstand von ca. 900 m zum Plangebiet. Der Bestandsschutz der genannten Anlage wird durch den Bebauungsplan in keiner Weise gefährdet.

HINWEIS: Die Gemeinde plant derzeit den Rückbau des Flüssiggaslagers.

## 11.2 LÄRMIMMISSION

Aus der Bestandsnutzung und den geplanten Einrichtungen und Anlagen der touristischen Entwicklung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. In immissionsschutzrelevanter Umgebung befinden sich nur der Campingplatz Zierow.

## 11. 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 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.

### 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 Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

### 12.4 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.

### 12.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung 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.

## 12. DENKMALSCHUTZ

### 13.1 BAUDENKMALE

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 13.2 BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG 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 befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**15.06.2022**...

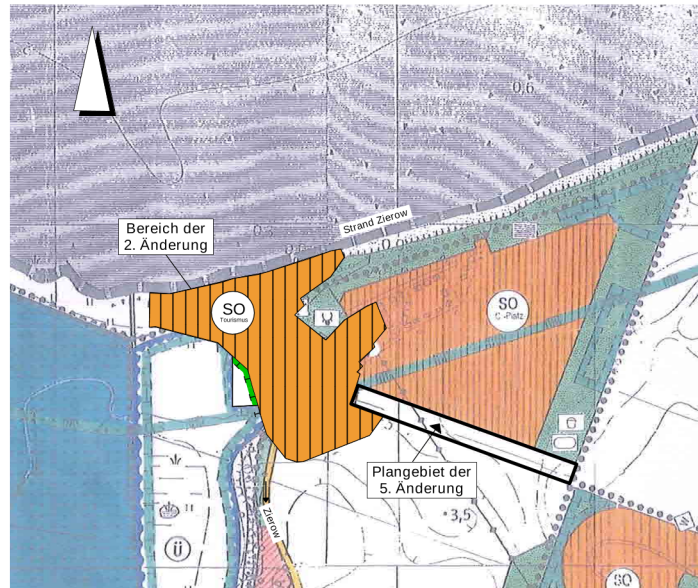
Ausgefertigt am: .....

.....  
Der Bürgermeister



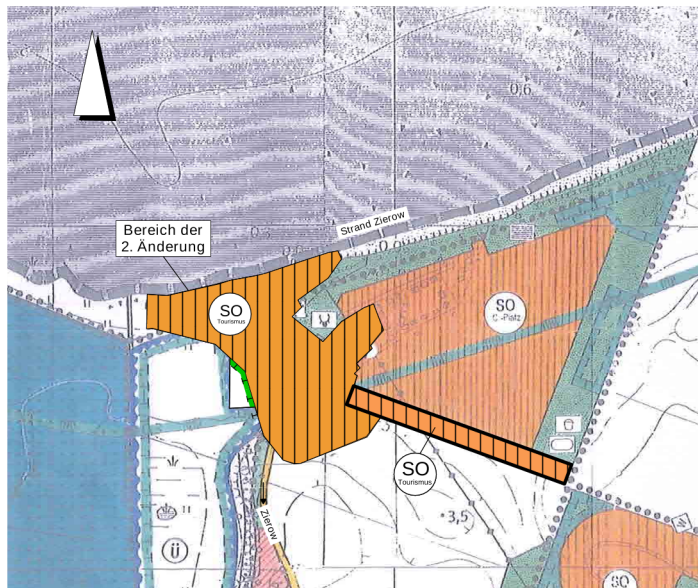
# 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow, M 1 : 5000

- im Zusammenhang mit B- Plan Nr. 16  
" Wohnmobilstellplatz Zierow "

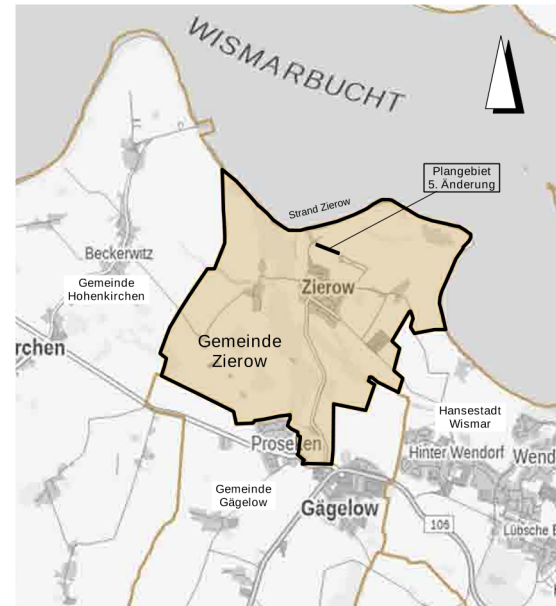


Planausschnitt aus dem wirksamen FNP  
- vor der 5. Änderung -

Fläche für die Landwirtschaft  
§5 (2) Nr. 9 BauGB



5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Darstellungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tourismus	§ 11 BauNVO
	Bereich der 5. Änderung	

## Präambel

Es gelten die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.11.2019. Zierow, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 14.10.2021 beteiligt worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung am 25.08.2021 gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis zum 29.11.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zierow, den	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2021 gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 15.06.2022 den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den	Der Bürgermeister
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 2 Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in der Zeit vom bis zum Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> Zierow, den	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Zierow, den	geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bürgermeister
9.	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am Zierow, den	von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Zierow, den	Nordwestmecklenburg vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Zierow, den	Der Bürgermeister
12.	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den	Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die wirksam gewordene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zusammenfassende Erklärung wurden ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt. Zierow, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

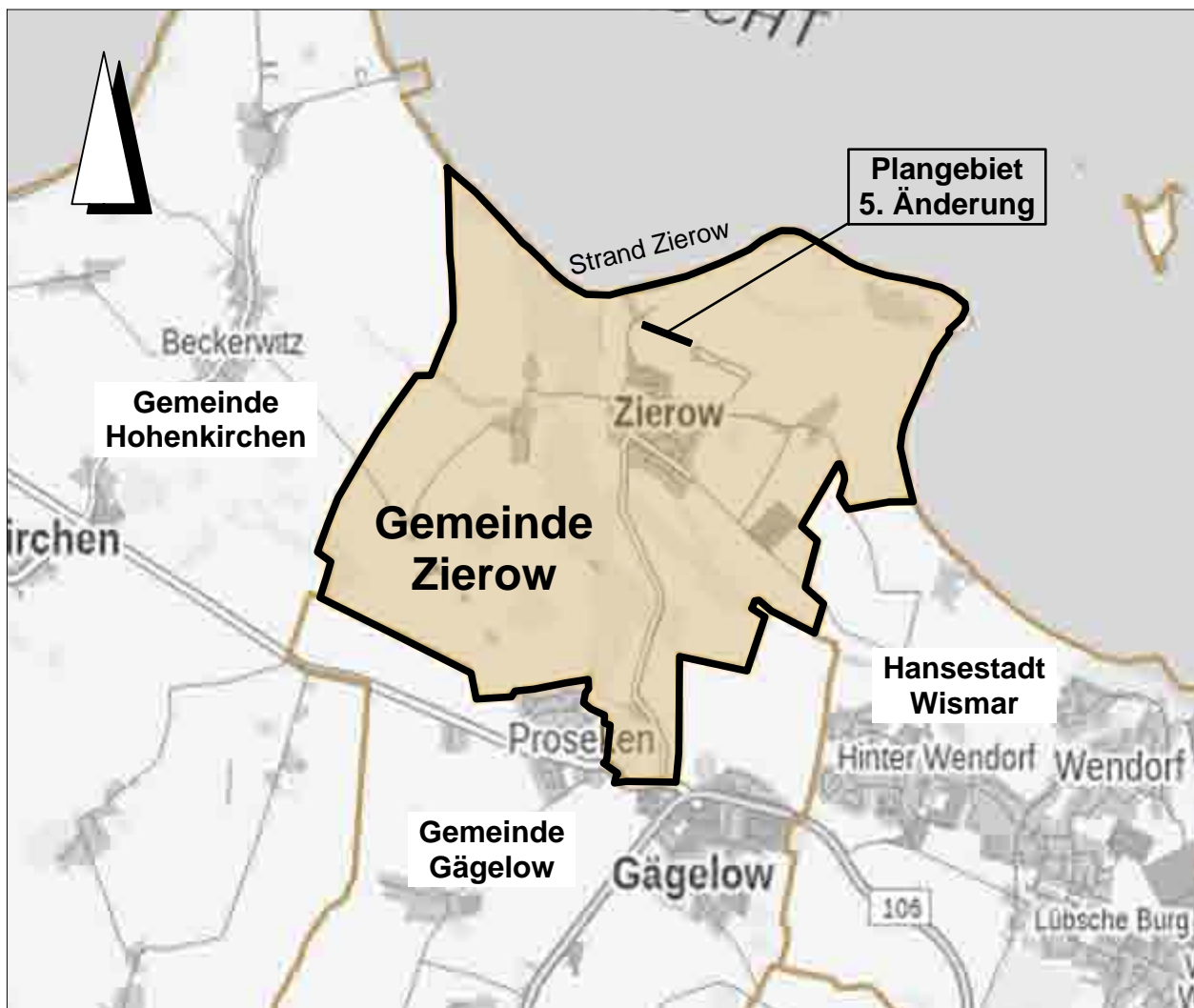
Entwurf

Stand: 15.06.2022

# Begründung

## zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16  
" Wohnmobilstellplatz Zierow "



### Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 15.06.2022

### **Grundlagen der Planung:**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Bereich der **5. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Im Nordosten:  | durch den Campingplatz   |
| Im Südosten:   | durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“ |
| Im Südwesten:  | durch Fläche für die Landwirtschaft                                |
| Im Nordwesten: | durch eine Verkehrsfläche (Wendeschleife)                          |

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**5. Änderung**).

### **Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow im Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als *Vorbehaltsgebiet Tourismus* ausgewiesen. Gemäß Programmsatz soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm wurde die Gemeinde Zierow 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.

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.

Bereits 1952 beschloss die Gemeinde, Zierow als Naherholungszentrum für den Kreis Wismar auszubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stützpunktes der Roten Armee direkt am Strand der Wismarbucht wurde ein Zeltplatz eingerichtet, auf dem in den Jahren 1956/57 die ersten Zelter übernachteten.

In den letzten 25 Jahren entwickelte sich der familiengeführte Campingplatz zu einem Ferienpark mit ca. 465 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile und –wagen, der auf Grund seiner

unmittelbaren Lage am Strand der Wismarbucht, seinen attraktiven und modernen Einrichtungen und Angeboten und seiner Familienfreundlichkeit die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde ist.

Eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark ist der geplante Wohnmobilstellplatz, um den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.

Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Campinganlagen können die Ansprüche allerdings nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow im unmittelbaren Bereich am Campingplatz Standplätze für ca. 40 Wohnmobile auszuweisen. Weiterhin soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Funktionsgebäudes in massiver Bauweise möglich sein. In dem Funktionsgebäude soll z.B. Platz für eine Physiotherapie, einen Fitness- und Wellnessbereich, ein Schwimmbad, eine Spiel- und Freizeithalle mit Gastronomie sowie sanitäre Anlagen, Lager- und Büroräume geschaffen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismus-schwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das B- Plan- Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der B-Plan die Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit + Erholung“ festsetzt, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen. Da die Planungsziele des B-Planes nicht auf die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes beschränkt bleiben, sondern weitere Einrichtungen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Versorgung beinhalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 angesichts der geplanten Nutzungsmischung in der FNP-Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ausgewiesen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ mit dem der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### Untere Denkmalschutzbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale und Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### Küstengewässer/Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage im Küstenbereich der Wismarbucht. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich

- im gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifen (gemäß § 89 LWaG MV).
  - (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 Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.
  - (4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.
- und in unmittelbarer Nähe des überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

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.

Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 15.06.2022  
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlage

Umweltbericht

Fachbeitrag Artenschutz



GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16  
„WOHNMOBILSTELLPLATZ ZIEROW“  
UND 5. ÄNDERUNG F-PLAN ZIEROW  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSTER

---

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOßSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

---

M. Sc. Julian Speicher

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

---

PROJEKTSTAND

Endfassung

---

DATUM

19.01.2022

---

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1. Anlass und Aufgabe .....	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	4
<b>2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1. Einleitung .....	7
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung .....	7
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 .....	7
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	9
<b>3. Standortmerkmale und Schutzgüter .....</b>	<b>10</b>
3.1. Mensch und Nutzungen .....	10
3.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	11
3.3. Boden.....	11
3.4. Klima und Luft .....	12
3.5. Landschaftsbild .....	12
3.6. Lebensräume und Flora .....	13
3.6.1. Geschützte Biotope.....	13
3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich.....	13
3.7. Fauna.....	13
3.8. Kulturgüter .....	14
3.9. Sonstige Sachgüter.....	14
<b>4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>14</b>
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	14
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	14
4.2.1. Erschließung .....	14
4.2.2. Baubedingte Wirkungen.....	14
4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....	14
4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....	15
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	15
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	15
4.4.1. Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen) .....	15
4.4.2. Mittelbare Beeinträchtigungen.....	18
4.5. Eingriffskompensation.....	18
<b>5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>6. Quellenangabe.....</b>	<b>21</b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze.

Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich.

Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 16 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich der an den Campingplatz angrenzenden Ackerfläche schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend wird das Baugebiet gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient (Wohnmobilstellplatz) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismus-schwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

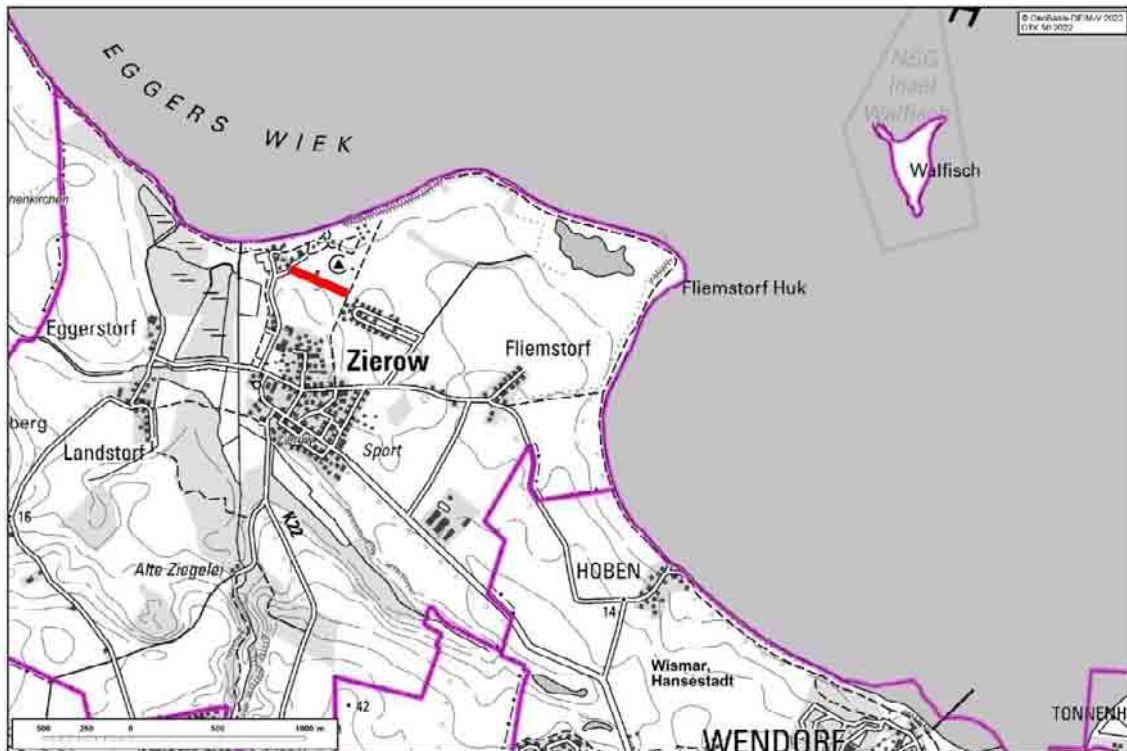


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, roter Balken = Lage des Plangebietes.  
Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2022.

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt südwestlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von ca. 1,0 ha. Begrenzt wird die Vorhabenfläche durch den Campingplatz im Nordosten, durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“ im Südosten, durch eine Ackerfläche im Südwesten und durch eine Wendeschleife im Nordwesten. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Flurstück 107/7 (Flur 1, Gemarkung Zierow) und unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2022.

### 1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 16 werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark zu schaffen und so den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Campinganlagen können die Ansprüche von Reisemobilisten nur teilweise erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisenden die übrigen Campinggäste stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Auf Grund der geplanten Nutzung werden im Plan folgende zwei Sondergebiete ausgewiesen:

SO 1 - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO

SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1)

BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 berücksichtigt die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow.



Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Wohnmobilstellplatzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Im Einzelnen können das sein:

- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.a.

Das Sondergebiet SO 2 ist dem Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen, vorbehalten. Die Stellplatzfläche je Wohnmobil sollte mind. 80 m<sup>2</sup> betragen. Zulässig sind nur mobile Unterkünfte. Diese sind so aufzustellen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Bauliche Veränderungen, die dem mobilen Charakter widersprechen sind unzulässig. Zulässig sind hier ebenfalls alle Einrichtungen, die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlich sind, z.B. Wasser- und Stromanschlusssäulen, Abwasserableitungsanlagen, Wohnmobilwaschplätze u.ä.

# **SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW**

## **über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"**

**Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000**

Gemeinde	Zierow
Gemarkung	Zierow
Flur	1

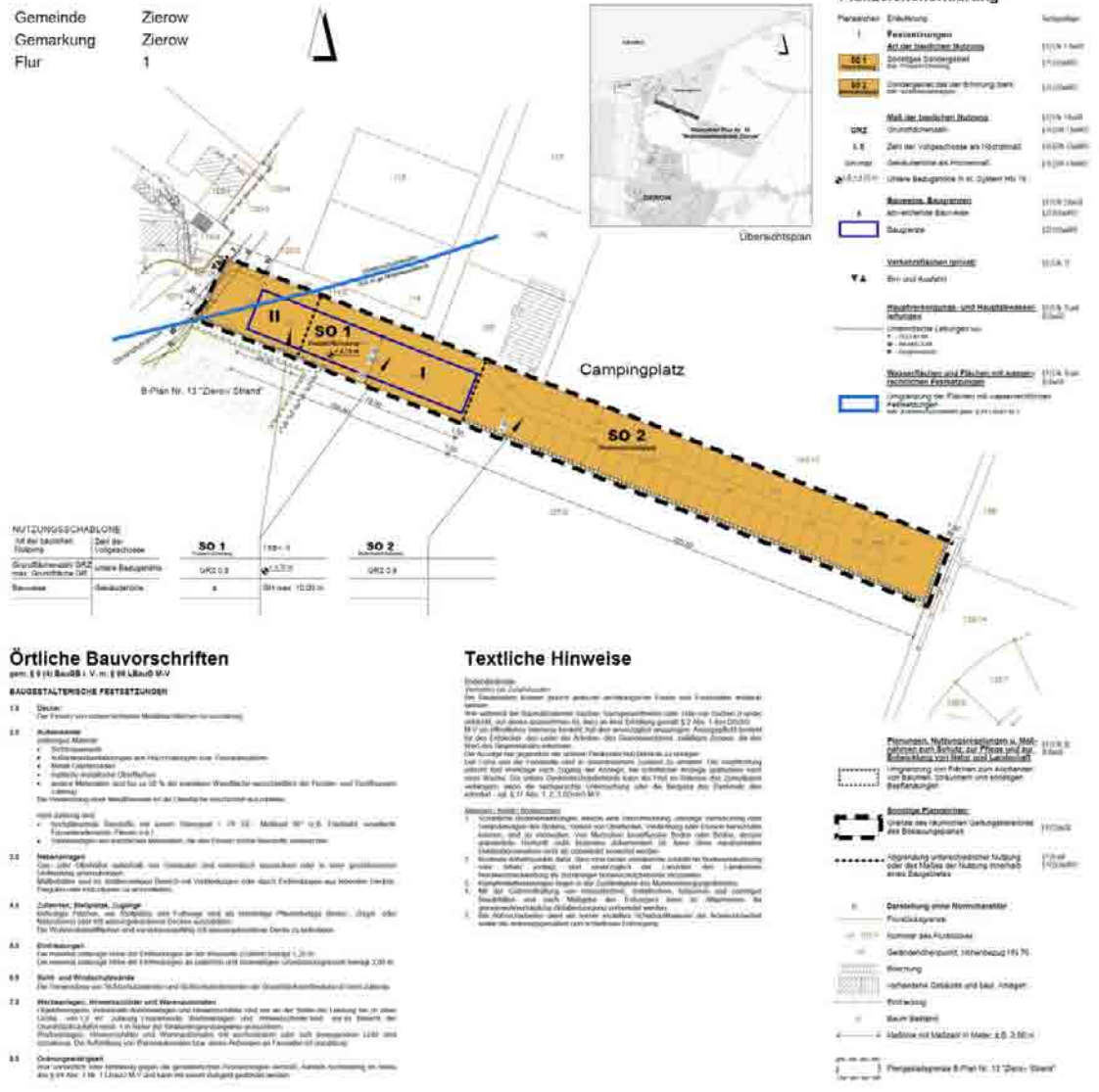


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 16 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 03/2022.

## 2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Nordwestmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

### 2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

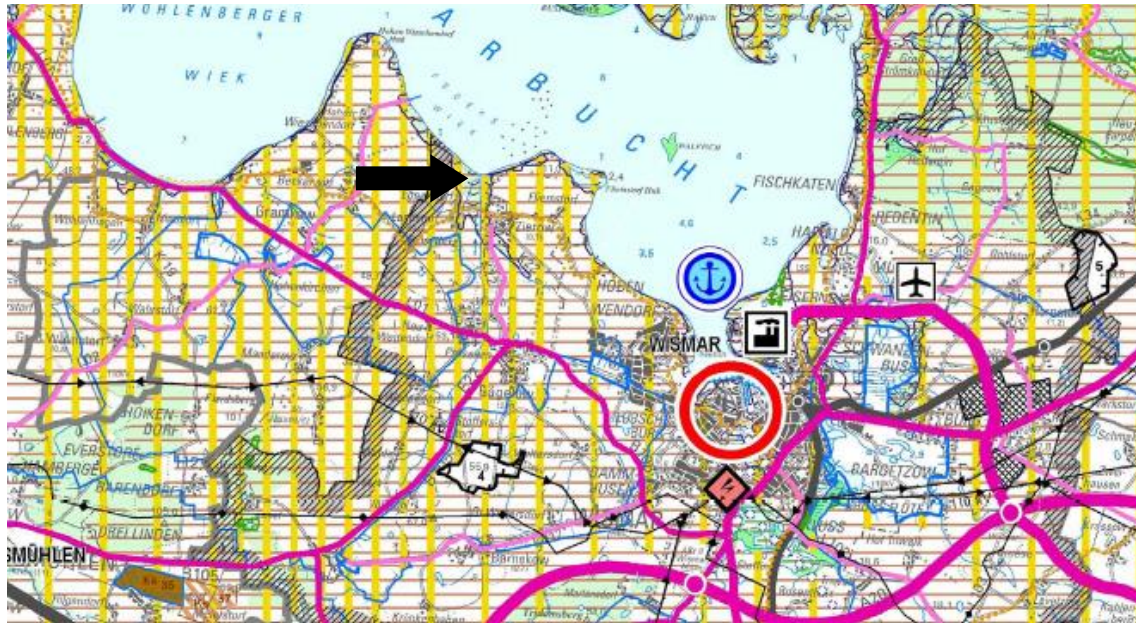


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums und einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.

### 2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

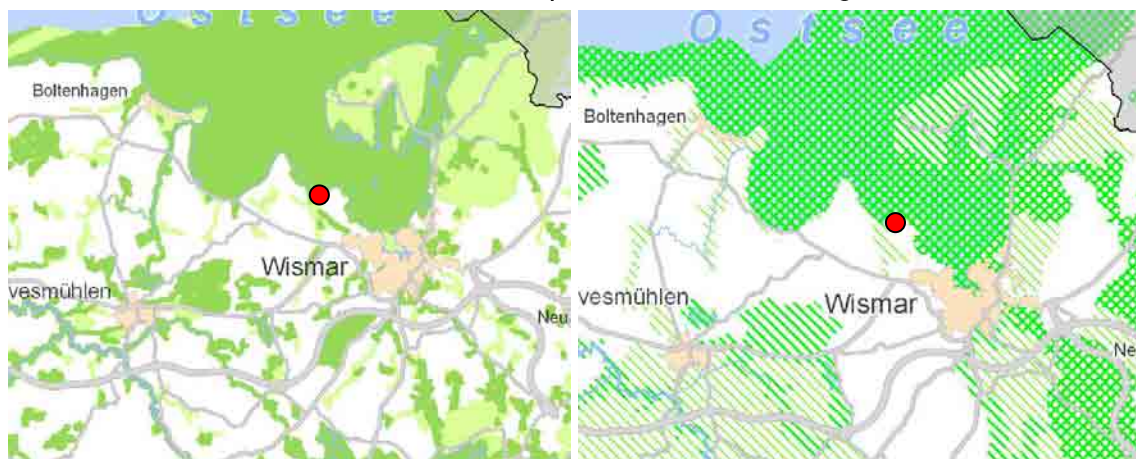


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.



Gemäß Abbildung 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort in Randbereichen hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit, Niederungsbereich Zierower Bach und Wismarbucht. Das Landschaftsbild wird demzufolge mit mittleren (westlich) und sehr hohen (nördlich) Schutzwürdigkeiten bewertet.



Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in Bezug auf den Freiraum in einem Übergangsbereich zwischen den Stufen 1 (geringe Schutzwürdigkeit) im unmittelbaren Umfeld, Stufe 2 (mittlere Schutzwürdigkeit) im Westen und Stufe 3 (hohe Schutzwürdigkeit) im Osten des Vorhabengebietes. Die Lage des Plangebietes am Rande des bestehenden Zeltplatzes führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutender Freiräume.



Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass im Umfeld des Vorhabens unterschiedliche Lebensräume vorhanden sind. Die Küste im Norden des Vorhabengebietes besitzt ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotential, vor allem als Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung, ebenso wie der Niederungsbereich des Zierower Bachs, westlich des Plangebietes. Das stark entwässerte und degradierte Moor wird zudem durchzogen von mehreren bedeutenden Fließgewässern mit z.T. stark vom Referenzzustand abweichenden Strukturgüten. Dementsprechend sind im Umfeld des Vorhabens Maßnahmen zur Regeneration entwässerter Moore, gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner

Fließgewässerabschnitte, sowie die Beschränkung des Küstenabschnitts für den Wassersport aufgrund von FFH-Managementanforderungen dargestellt.

## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

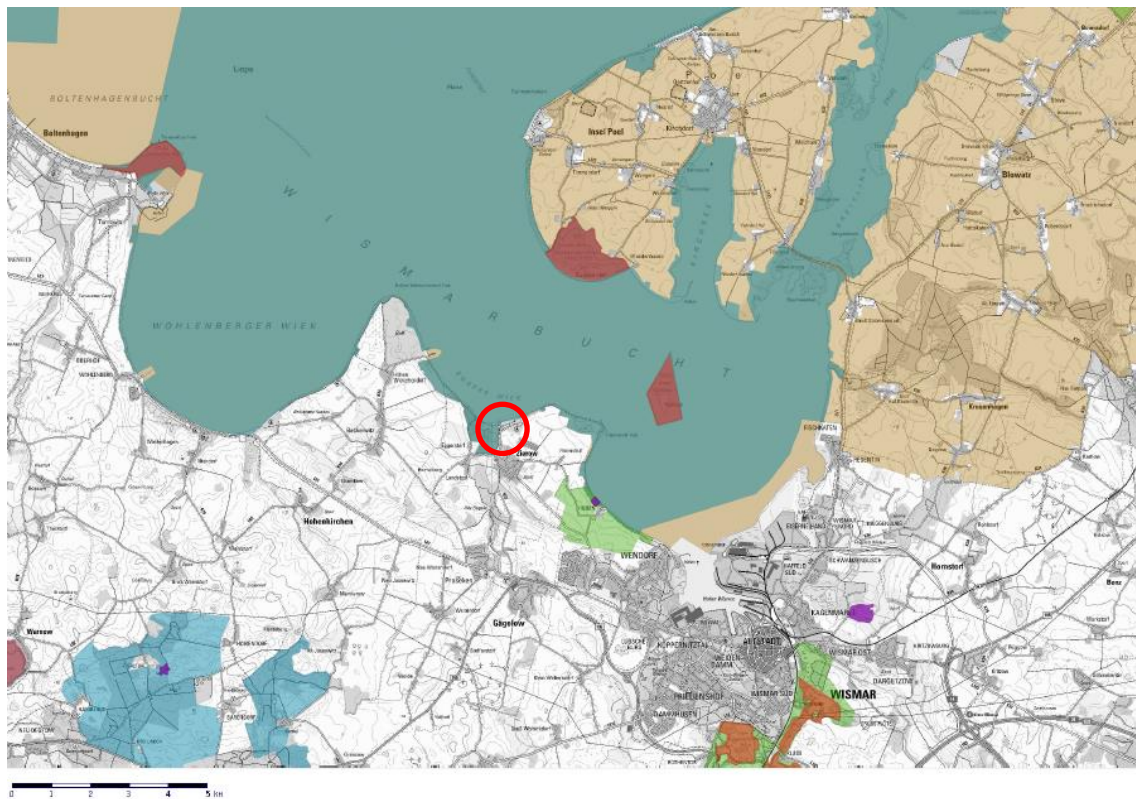


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende internationale als auch nationale Schutzgebiete:

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 100 m westlich und ca. 200 m nördlich
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 100 m westlich und ca. 200 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.400 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.200m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 3.700 m nördlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von 3.000 m nordöstlich zum Plangebiet

Für den B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“ wurden in schutzgebietsspezifischen Unterlagen zur Natura2000-Prüfung näher auf die möglichen Auswirkungen auf die EU-Schutzgebiete eingegangen. Im Ergebnis dieser Unterlagen waren keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ bzw. des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ zu erwarten. Da es sich bei dem Plangebiet des B-Plans Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen handelt, welche



direkt an den vorhandenen Campingplatz, Wohnbebauungen und weitere Ackerflächen, außerhalb der Schutzgebiete anschließen, sind auch durch den B-Plan Nr. 16 keine erheblichen Beeinträchtigungen der und Schutzzwecke und der Erhaltungsziele der genannten Natura 2000-Gebiete zu erwarten.



Abbildung 9: SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und GGB DE 1934-302 „Salzhaff“ im Bezug zum Plangebiet. Karte erstellt mit QGIS 3.6, Kartengrundlage: Luftbild Kartenportal M-V 2022.

### 3. Standortmerkmale und Schutzgüter

#### 3.1. Mensch und Nutzungen

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Der direkt an das Vorhaben angrenzende Campingplatz dient bereits der Erholung. Die Herstellung von 40 Wohnmobilstellplätzen wird die Erholungsfunktion weiter steigern. Die im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes vorgesehene Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen innerhalb der Gemeinde wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessern, da die Einrichtungen auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können. Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.

##### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung und Forstwirtschaft spielt im Plangebiet selbst keine Rolle.

Die überplanten Flächen unterliegen derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Der für den Parkplatz notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 0,8 ha gefährdet jedoch nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.



### 3.2. Oberflächen- und Grundwasser

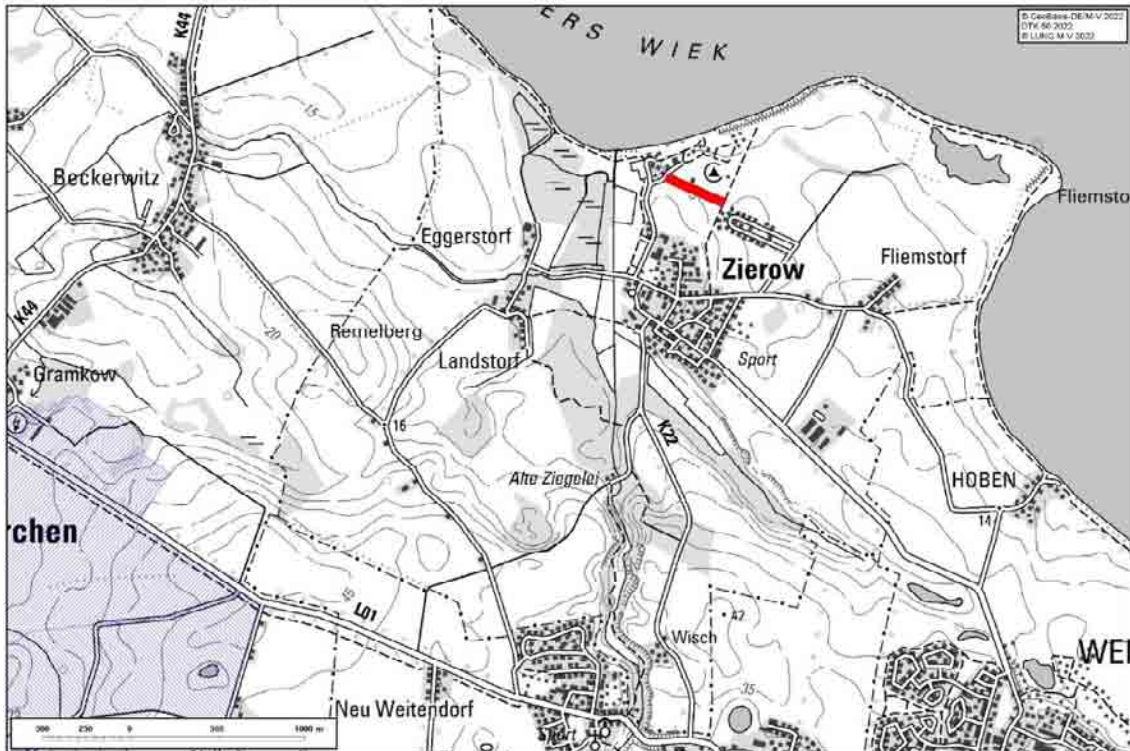


Abbildung 10: Plangebiet (roter Balken) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2022.

Südwestlich des Planbereiches befindet sich das Wasserschutzgebiet „Gramkow-Hohenkirchen“ mit der Schutzzone III, das Vorhabengebiet selbst liegt jedoch außerhalb des Wasserschutzgebietes.

### 3.3. Boden

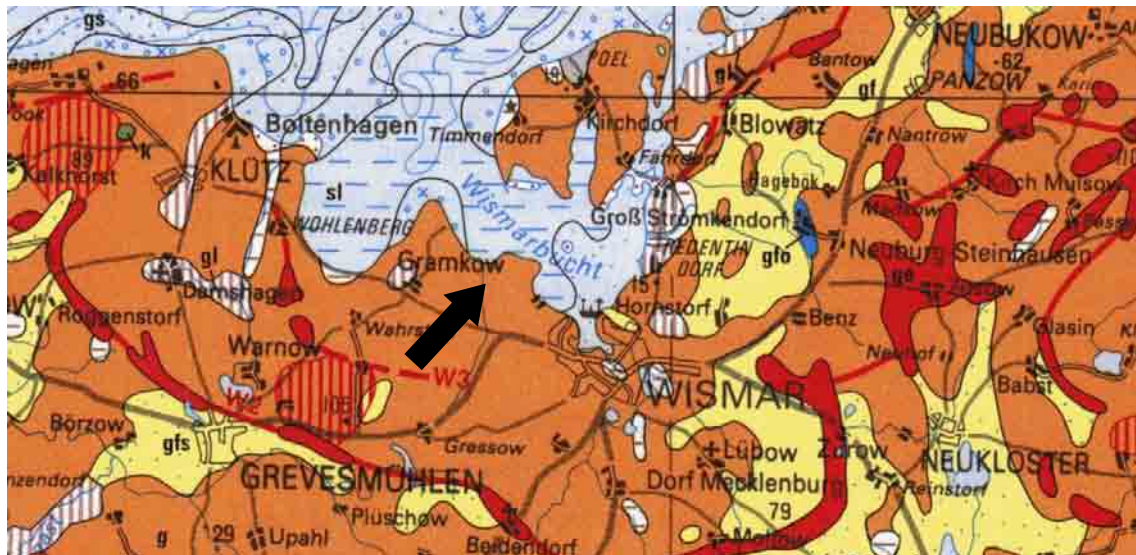


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in den weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne lokalisiert. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 22 „Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley auf Grundmoränen mäßiger bis starker Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss und flachwelligem bis kuppigen Gelände.

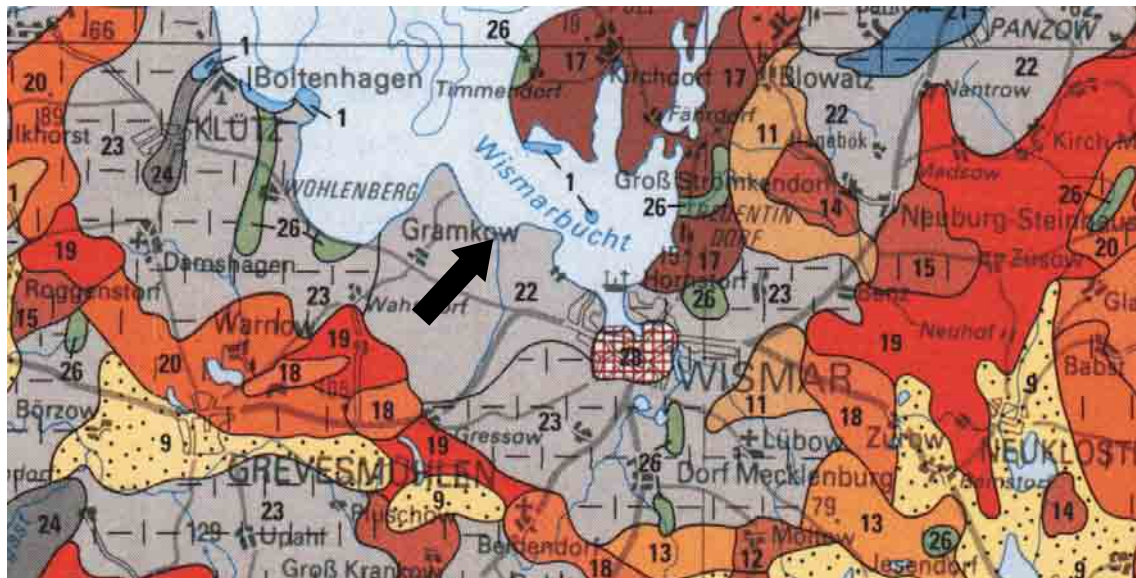


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer Ackerzahl zwischen 57 und 63. Infolge der Überbauung kommt es somit zum Verlust einer ca. 1 ha großen Ackerfläche mittlerer Qualität. Seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften sind nicht betroffen.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant, sofern eine Überbauung festsetzungsgemäß zulässig ist.

### 3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Gebäude und Stellplätze ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

### 3.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird festgesetzt, Bebauung ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die ca. 1 ha Fläche grenzt direkt an den bestehenden Campingplatz und an vorhandene Bebauungen. Es werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut.



### 3.6. Lebensräume und Flora

#### 3.6.1. Geschützte Biotope

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope.

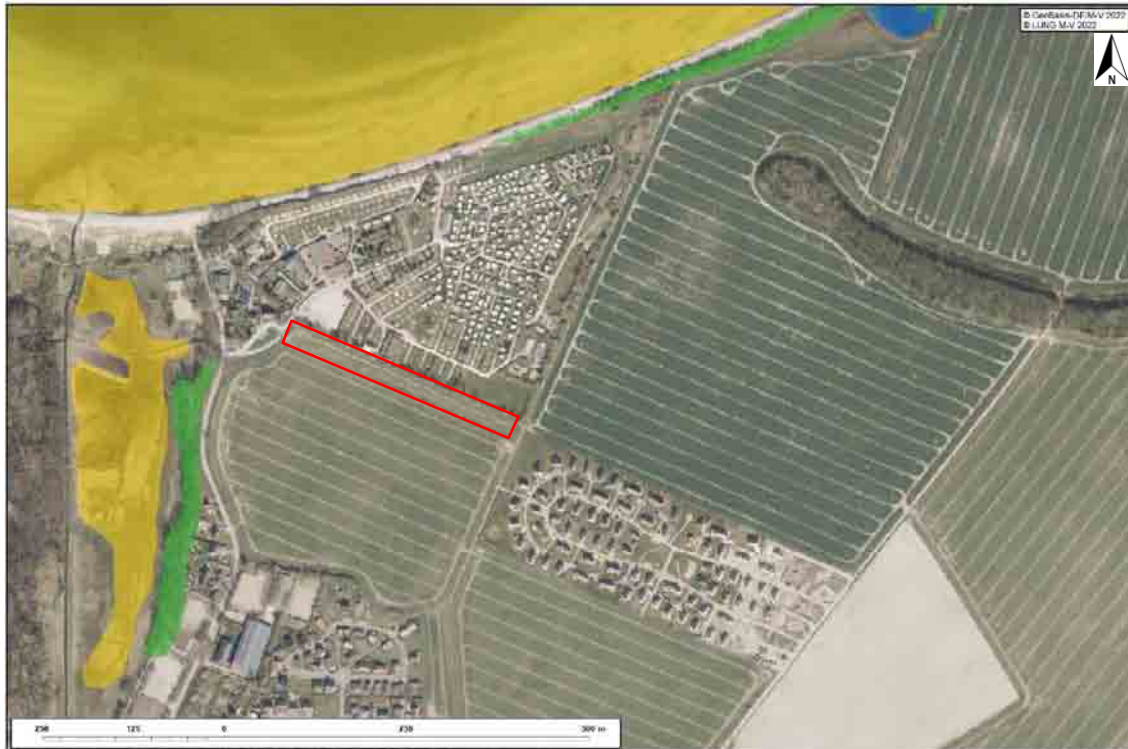


Abbildung 13: Luftbild des Vorhabenbereichs (rote Umrandung) mit Darstellung der geschützten Biotope. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2022.

#### 3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich

Der Bereich des Plangebietes befindet sich auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Der entstehende Eingriff wird in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 quantitativ ermittelt.

### 3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird, sofern die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Von der betroffenen intensiv bewirtschafteten Ackerfläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer im Artenschutzfachbeitrag durchgeführten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Vorsorglicher Artenschutz:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Bauaufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Bauaufeld während der o.g. Brutzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschutzschicht, Tragschicht und Belagsarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

### 3.8. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. 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. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

### 3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

## 4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung (Landwirtschaft) beibehalten wird.

### 4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

#### 4.2.1. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Strandstraße im Bereich der Wendeschleife, nordwestlich des Plangebietes erschlossen. Die Ausbildung der Zufahrt zur Wohnmobilstellplatzanlage und deren Fahrgasse wird entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Nutzung her ergeben (Befahren und Wenden mit Wohnmobilen) dimensioniert. Durch die Konzentration der touristischen Angebote werden die vorhandenen Potenziale der Erschließung und touristischen Infrastruktur genutzt. Dadurch werden zusätzliche Immissionen aus Verkehr und Freizeitaktivitäten an anderen Stellen im Gemeindegebiet, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind, verhindert.

#### 4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu Eingriffen in folgende Biotoptypen:

- ACL – Lehacker

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind kompensationspflichtig.

#### 4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die geplante Erhöhung an Übernachtungsmöglichkeiten wird zu einer höheren Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen führen. Schon jetzt wird die nahe Umgebung allerdings vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad genutzt.

#### 4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehenen Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, es findet lediglich eine Erweiterung und Verbesserung vorhandener Nutzungsformen statt.
- Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden bestehende Straßen genutzt. Eine zusätzliche Versiegelung zur Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig.
- Die Neuanlage der Wohnmobilstellplätze werden versickerungsfähig mit wassergebundener Decke ausgebildet.

#### 4.3. **Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut**

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

#### 4.4. **Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

##### 4.4.1. *Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen)*

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO2 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 fest. Die Sondergebiete haben eine Fläche von 9.800 m<sup>2</sup>, bebaubar nach GRZ 0,8 sind 7.840 m<sup>2</sup>. Zu bilanzieren ist somit die Fläche von 7.840 m<sup>2</sup>.

Im B-Plan innerhalb SO 2 **festgesetzt** ist eine **Teilversiegelung** der Wohnmobilstellplätze. Diese nehmen laut Planung (gerundet auf volle Quadratmeter) eine Gesamtfläche von **3.498 m<sup>2</sup>** ein (vgl. Abbildung 14).

Demzufolge werden im Plangebiet maximal  $7.840 \text{ m}^2 - 3.498 \text{ m}^2 = 4.342 \text{ m}^2$  **vollversiegelt**.

# SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

## über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Flächenzusammenstellung: 16.12.2021

KK®-Explosionszeichnung

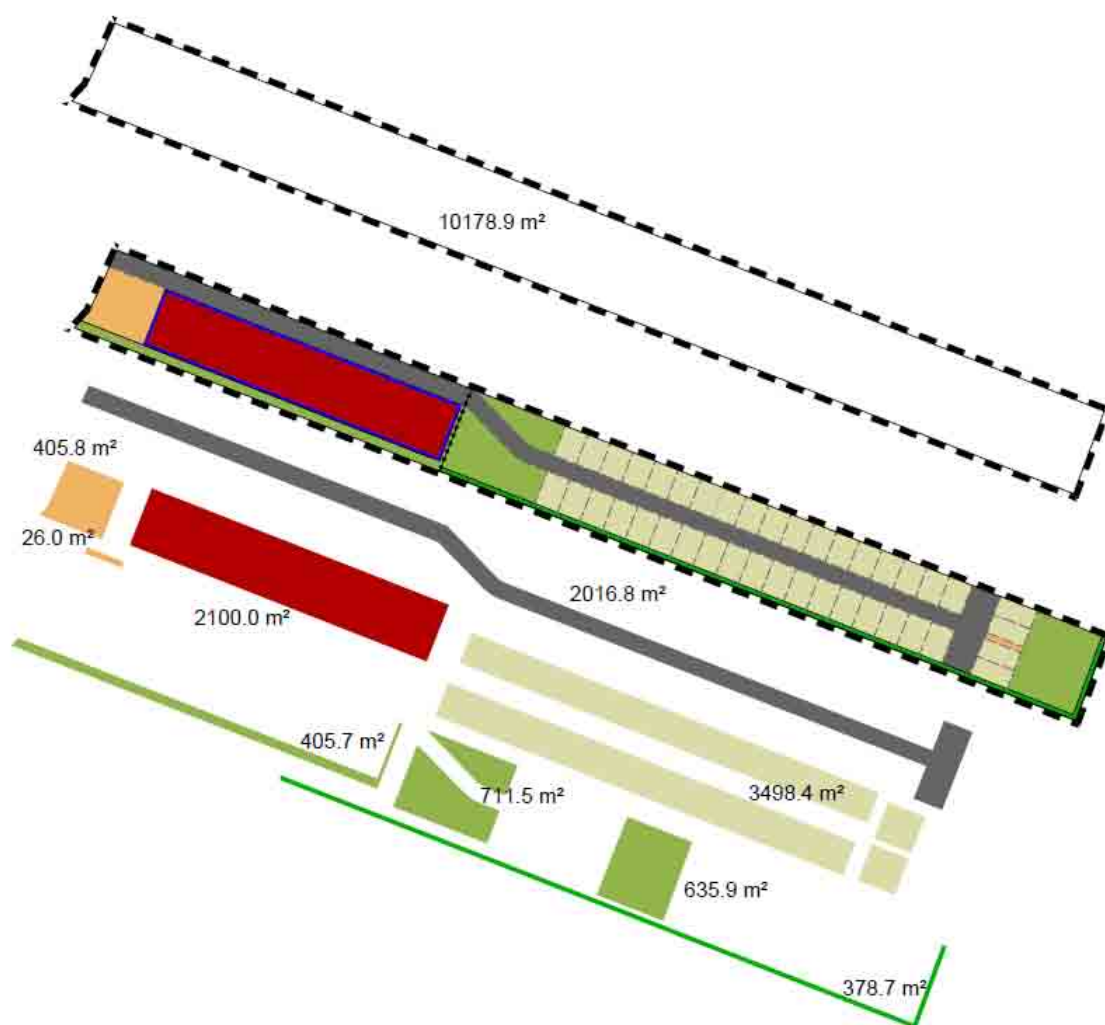


Abbildung 14: Flächenzusammenstellung.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt in die unter 4.2.2. aufgelisteten Biotoptypen. Die Biotoptypen besitzen nach Anlage 3, HZE MV 2018 folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Übersicht über die jeweiligen Wertstufen und Biotopwerte der durch die Planung beeinträchtigten Biotope.

Code	Bezeichnung	Wertstufe		Durchschnittl. Biotopwert
		Regeneration	Gefährdung	
ACL	Lehmacker	0	0	1



Gemäß HZE MV wird die Lage des vom Eingriff betroffenen Biototyps in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- und Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Da für die betroffenen Biototypen ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Bebauung, Freizeitanlagen) besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	-----------------------	---	--

Tabelle 2: Eingriffsermittlung (Biotopbeseitigung) nach HZE MV 2018.

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
ACL	7.840	1	0,75	5.880

Bei der Ermittlung des Flächenverbrauches wird generell zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden. Die Teil- und Vollversiegelung der Biotope wird mit einem Zuschlag von 0,2 und 0,5 berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	--

Tabelle 3: Eingriffsermittlung (Versiegelung) nach HZE MV 2018.

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zuschlag Versiegelung	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
ACL	4.342	0,5	<b>2.171</b>
ACL	3.498	0,2	<b>700</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>7.840</b>		<b>2.871</b>

Aus den Eingriffsäquivalenten für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung und der Teil-/Vollversiegelung ergibt sich durch die Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf:

Eingriff Biotopbeseitigung	5.880 m <sup>2</sup> EFÄ
Eingriff Versiegelung	2.871 m <sup>2</sup> EFÄ
<b>Gesamteingriff</b>	<b>8.751 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in Landlebensräume ergibt sich so insgesamt ein Kompensationsbedarf von 8.751 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

#### 4.4.2. Mittelbare Beeinträchtigungen

Die das Plangebiet umgebenden Biotop sind bereits durch vorhandene Straßen und den vorhandenen Campingplatz mittelbar beeinträchtigt, so dass sich keine kompensationspflichtigen mittelbaren Beeinträchtigungen von Wert- bzw. gesetzlich geschützten Biotopen ergeben.

### 4.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von 8.751 m<sup>2</sup> wird mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone I Ostseeküstenland) kompensiert.

#### Ökokonten LZ I Ostseeküste

Tabelle 4 : Liste der Ökokonten in M-V, Landschaftszone I Ostseeküstenland, Stand: 17.01.2022.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Aquivalente m <sup>2</sup> (gesamt)	Aquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar)	Landschaftszone
LRO-083	Naturwald Osterholz bei Haschendorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@foa-mv.de	93931	93145	Ostseeküstenland
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen	Agrarlandschaft	Andre Hagedorn	0171-5737624	andre.hag@web.de	171946	31969	Ostseeküstenland
NWM 034	"Altholzinsel Moorbruchs" Revier Everstorf	Wälder	Herr Marten Seidel	03843 8301 204	dienstleistungen@foa-mv.de	24024	20277	Ostseeküstenland
NPA-VP-001	Ökopool Lübbitz-Urow, Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Ständgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Komplex	Herr Lüder Anton von Wersebe	0383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	1068204	1	Ostseeküstenland
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forst-hohenmaendorf.de	18525	18525	Ostseeküstenland
HRO-005	Naturwald Swenskühnen bei Rostock	Wälder	Frau Kasbohm	03843-8301211	dienstleistungen@foa-mv.de	260832	260832	Ostseeküstenland
VR-026	Waldentwicklung mit anteiliger Sukzession Ummann	Wälder	Frau Marks, Herr Dulin	03831 252648 o. 03831 252647	amarks@stralsund.de o. edulin@stralsund.de	145882	145882	Ostseeküstenland
VR-054	Neuanlage Wald bei Stadthof bei Bergen	Wälder	Herr Kuthan	038393436531	Cornell.Kuthan@foa-mv.de	81450	81450	Ostseeküstenland
LRO-058	Übernahme der ehemaligen Ackerfläche hinter der Kläranlage und Schaffung einer Streuobstwiese, in Neubukow	Agrarlandschaft	Roland Dethloff	038294-78256	dethloff@neubukow.de	77835	76134	Ostseeküstenland
LRO-075	Naturwald Weinberg bei Althof	Wälder	Frau Romy Kasbohm	03843-8301211	dienstleistungen@foa-mv.de	38132	38132	Ostseeküstenland
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	Hauke Kroll	0383483235	hauke.kroll@tgm.de	5765345	1713193	Ostseeküstenland
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasowiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	Jan Wieben	03821-89310	wieben@janwieben-bau.de	341458	196695	Ostseeküstenland
LRO-051	Wiederherstellung eines Bereiches des Biendorfer Baches	Komplex	Halger Ringel	03834-835-37	halger.ringel@tgm.de	28141	28141	Ostseeküstenland
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Satzgrasland auf der Insel Görmitz	Küsten und Küstengewässer	Uwe Johansen	0172/3838883	uwe@johansen.de	1600080	878822	Ostseeküstenland
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhoft	Agrarlandschaft	Wlfrid Lenschow	03821-815720	service@agrar-bartelshefenil.de	420375	316402	Ostseeküstenland
VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@foa-mv.de	341833	31978	Ostseeküstenland
VG-029	Naturwald Brunzow	Wälder	Anders Tind Kristensen	+45 4037 2750	Thestrup@Thestrup-as.dk	170982	170982	Ostseeküstenland
VR-034	Ralswiek Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	366468	366468	Ostseeküstenland
VR-027	Außernutzungnahme von Waldfächen und Grünlandextensivierung bei Pantow	Wälder	Frau Carla Mann	03834 832-47	carla-mann@tgm.de	38143	15671	Ostseeküstenland
LRO-062	Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen	Komplex	Dr. S. Henricke	03834-83229	sonja.henricke@tgm.de	1309010	758022	Ostseeküstenland
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Wälder	Hans-Heinrich Vorjans	038352692139	vorjans@web.de	476048	436500	Ostseeküstenland
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	03838/404512	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657782	473983	Ostseeküstenland
VR-044	Ökokonto Naturwald Roter See Nord	Wälder	Herr Marten Seidel	03843 8301204	Dienstleistungen@foa-mv.de	346100	314590	Ostseeküstenland
NWM-018	Naturnahe Wiese bei Holendorf	Agrarlandschaft	Herr und Frau Hering	03881 711513	k. A.	28850	329	Ostseeküstenland
VR-033	Ökokonto Sasser Bach Ia	Wälder	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	7595	Ostseeküstenland

Reg.-Nr.:	Massnahme:	Zielbereich:	Kontakt:	Telefon:	E-Mail:	Äquivalente m <sup>2</sup> (gesamt):	Äquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar):	Landschaftszone:
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschraube extensive Mahnwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	0382345000	m.fiege@gut-darss.de	117600	12600	Ostseeküstenland
VR-032	Rakowker Forst Ost	Wälder	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	272816	234221	Ostseeküstenland
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	Marten Seidel	03843 8301 204	marten.seidel@foa-mv.de	165459	150790	Ostseeküstenland
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@foa-mv.de	199086	42617	Ostseeküstenland
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jarmeln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwe-i.de	35001	13079	Ostseeküstenland
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	Herr Kröll	038064040	landgesellschaft@lgrmv.de	201000	86111	Ostseeküstenland
NWM-007	Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenbach Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow	Agrarlandschaft	Frau Kortas-Holzerland	038828 330-1410	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de	6732	6732	Ostseeküstenland
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	Herr Seidel	03843/0301-211	dienstleistung@foa-mv.de	69000	12719	Ostseeküstenland
VR-020	Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	Agrarlandschaft	Marc Fiege	038234-50625	m.fiege@gut-darss.de	271137	85009	Ostseeküstenland
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerandstreifen	Binnengewässer	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	1356	Ostseeküstenland
VR-048	Altholzinsel bei Ditz	Wälder	Kerstin Helm	01716158006	forstverwaltung@refenheim.de	48636	17157	Ostseeküstenland
VR-049	Sandmagerrasen Fuhrendorf	Agrarlandschaft	Richard Barth	0171/260 0071	ImmoBau/Vertrieb/CbR@i-online.de	111962	65020	Ostseeküstenland
LRO-083	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald in Rakow-Tessmannsdorf	Wälder	Herbert Sochtig	0171-4047810	herbert.soechtig@freenet.de	26141	12320	Ostseeküstenland
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lert, Ivo	038427/40537	xxxxx	9968	290	Ostseeküstenland
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02507 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	453383	Ostseeküstenland

Die oben aufgeführten Ökokonten liegen allesamt innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone und weisen eine so hohe Gesamtkapazität auf, dass auch in Zukunft von einer ausreichenden Verfügbarkeit auszugehen ist; im Übrigen ist damit zu rechnen, dass weitere Ökokonten hinzukommen werden.

## 5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze. In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Bei dem Plangebiet des B-Plans Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Durch die Planung ergeben sich kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 8.751 m<sup>2</sup> EFÄ.**

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von 8.751 m<sup>2</sup> wird mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone I Ostseeküstenland) kompensiert.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der durchgeführten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während der o.g. Brutzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschutzschicht, Tragschicht und Belagsarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde überwacht bei der Durchführung des B-Plans die Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelung. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Eingriffskompensation erübrigt die Durchführung weitergehender Überwachungsmaßnahmen.

Weitere umwelterhebliche Beeinträchtigungen entstehen mit der Umsetzung der Planinhalte dagegen nicht. Das Gleiche gilt in Bezug auf die Natura2000-Kulisse und hinsichtlich des besonderen Artenschutzes.

## 6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018

LUNG M-V (2022): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16  
„WOHNMOBILSTELLPLATZ ZIEROW“  
UND 5. ÄNDERUNG F-PLAN ZIEROW  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ





STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

---

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOßSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

---

BEARBEITER

---

M. Sc. Julian Speicher  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

---

Endfassung

DATUM

---

19.01.2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	2
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	3
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....	5
4.	Merkmale der geplanten Gelände­nutzung .....	6
5.	Bewertung .....	8
5.1.	Schutzgebiete.....	8
5.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	10
5.2.1.	Geschützte Biotope.....	10
5.2.2.	Lebensräume.....	11
5.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	11
5.3.1.	Vögel.....	11
5.3.2.	Amphibien.....	15
5.3.3.	Reptilien.....	15
5.3.4.	Rundmäuler und Fische .....	22
5.3.5.	Schmetterlinge.....	22
5.3.6.	Käfer .....	23
5.3.7.	Libellen .....	24
5.3.8.	Weichtiere.....	27
5.3.9.	Pflanzen .....	27
6.	Zusammenfassung.....	29

## 1. Anlass

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze.

Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich.

Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 16 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich der an den Campingplatz angrenzenden Ackerfläche schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend wird das Baugebiet gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient (Wohnmobilstellplatz) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

## 2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 Abs. 1 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...)“

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Mit diesen Regelungen sind die im hiesigen Kontext relevanten gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt und allein maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen.

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach

Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

Im Rahmen der Bewertung von Vorhaben und ihren Auswirkungen auf den Artenschutz sind, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, alle europäischen Vogelarten sowie im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

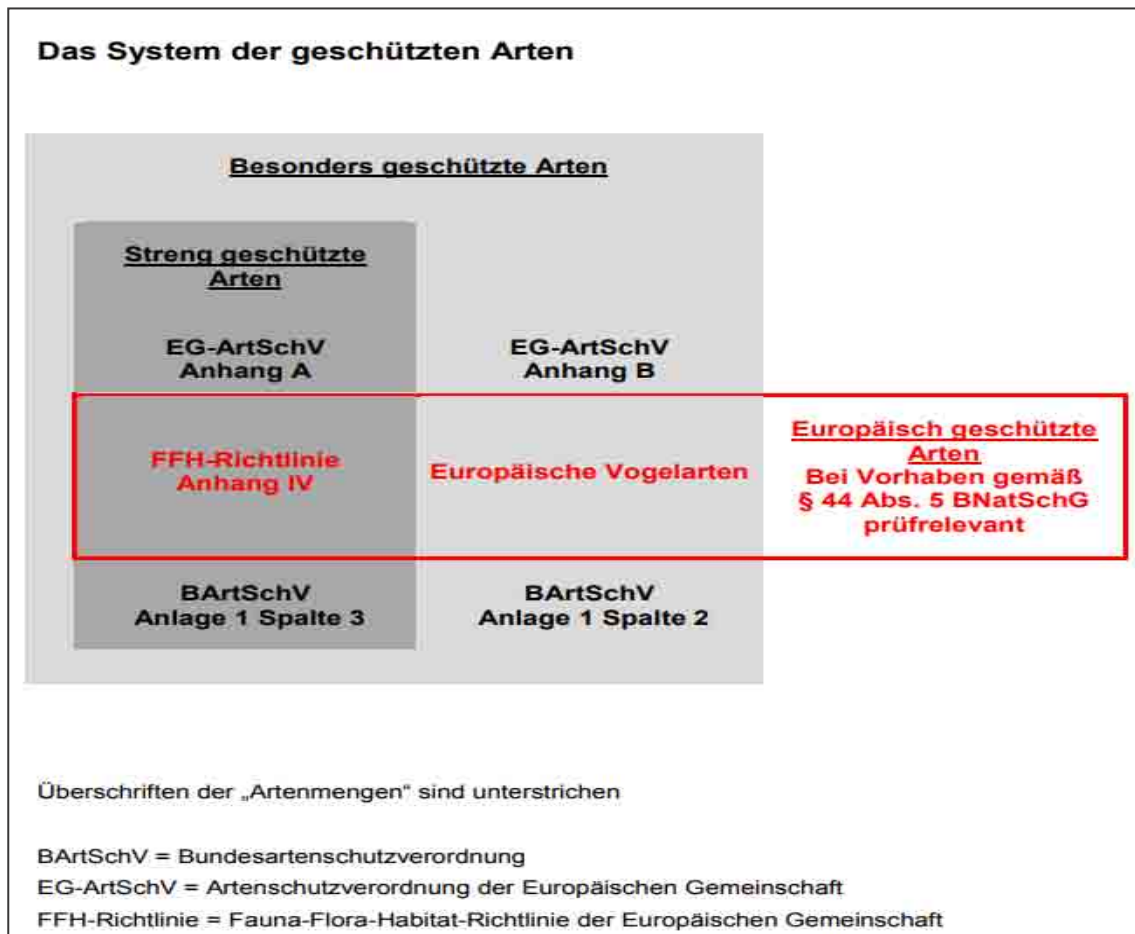


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte\\_arten.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf), abgerufen am 17.01.2022.

### 3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt südwestlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von ca. 1,0 ha. Begrenzt wird die Vorhabenfläche durch den Campingplatz im Nordosten, durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“ im Südosten, durch eine Ackerfläche im Südwesten und durch eine Wendeschleife im Nordwesten. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Flurstück 107/7 (Flur 1, Gemarkung Zierow) und unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2022.



## 4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 16 werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark zu schaffen und so den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Campinganlagen können die Ansprüche von Reisemobilisten nur teilweise erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisenden die übrigen Campinggäste stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Auf Grund der geplanten Nutzung werden im Plan folgende zwei Sondergebiete ausgewiesen:

SO 1 - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO

SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1)

BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 berücksichtigt die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Wohnmobilstellplatzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Im Einzelnen können das sein:

- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.ä.

Das Sondergebiet SO 2 ist dem Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen, vorbehalten. Die Stellplatzfläche je Wohnmobil sollte mind. 80 m<sup>2</sup> betragen. Zulässig sind nur mobile Unterkünfte. Diese sind so aufzustellen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Bauliche Veränderungen, die dem mobilen Charakter widersprechen sind unzulässig. Zulässig sind hier ebenfalls alle Einrichtungen, die für die Ver- und Entsorgung des Platzes erforderlich sind, z.B. Wasser- und Stromanschlusssäulen, Abwasserableitungsanlagen, Wohnmobilwaschplätze u.ä.

# **SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW**

## **über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"**

**Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000**

Gemeinde	Zierow
Gemarkung	Zierow
Flur	1

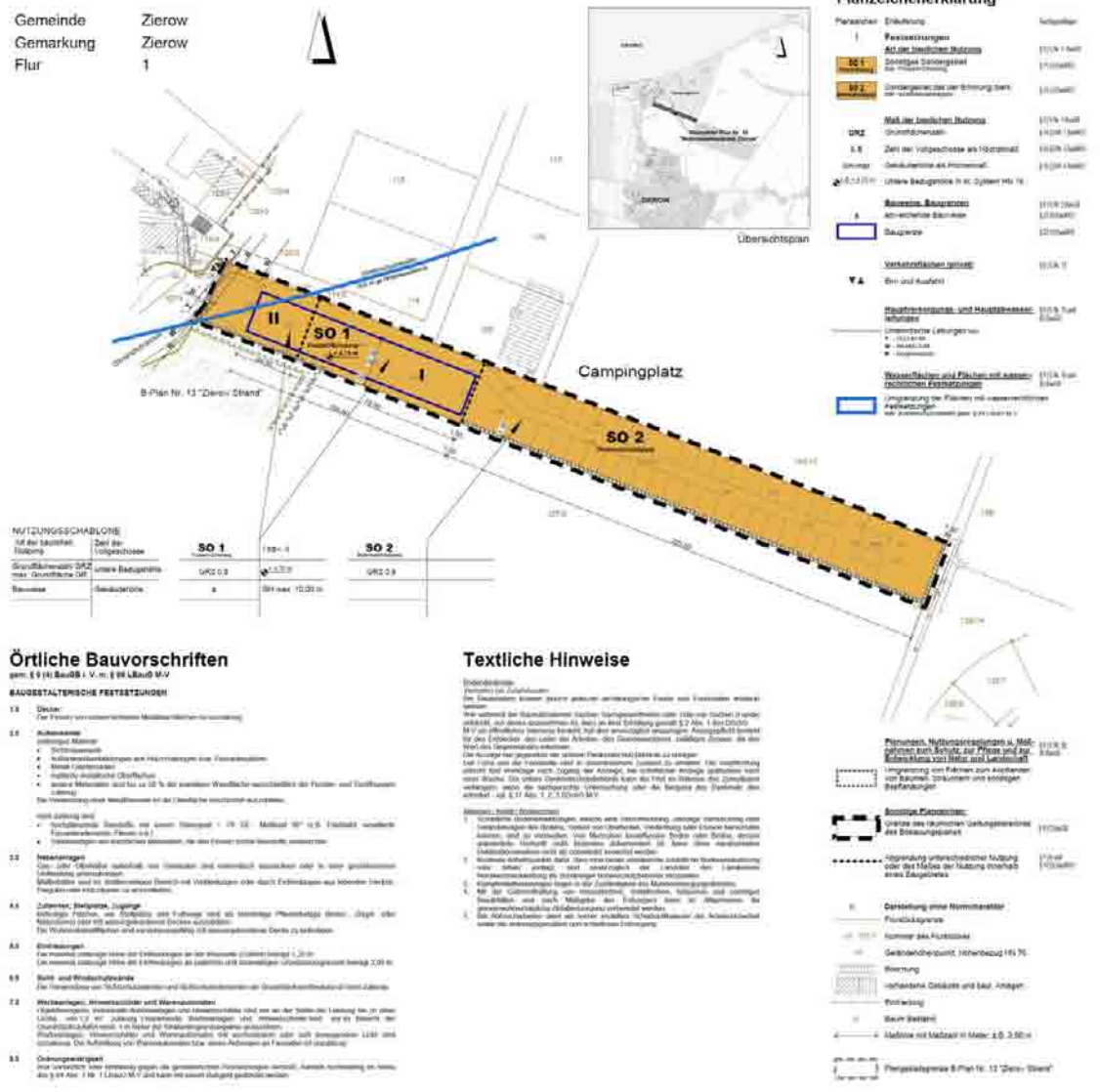


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 16 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 03/2022

## 5. Bewertung

### 5.1. Schutzgebiete

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende internationale als auch nationale Schutzgebiete:

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 100 m westlich und ca. 200 m nördlich
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 100 m westlich und ca. 200 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.400 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.200m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 3.700 m nördlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von 3.000 m nordöstlich zum Plangebiet

Für den B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“ wurden in schutzgebietsspezifischen Unterlagen zur Natura2000-Prüfung näher auf die möglichen Auswirkungen auf die EU-Schutzgebiete eingegangen. Im Ergebnis dieser Unterlagen waren keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ bzw. des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ zu erwarten. Da es sich bei dem Plangebiet des B-Plans Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen handelt, welche direkt an den vorhandenen Campingplatz, Wohnbebauungen und weitere Ackerflächen, außerhalb der Schutzgebiete anschließen, sind auch durch den B-Plan Nr. 16 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele der genannten Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Aus diesen Zusammenhängen ergeben sich insofern auch keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte.

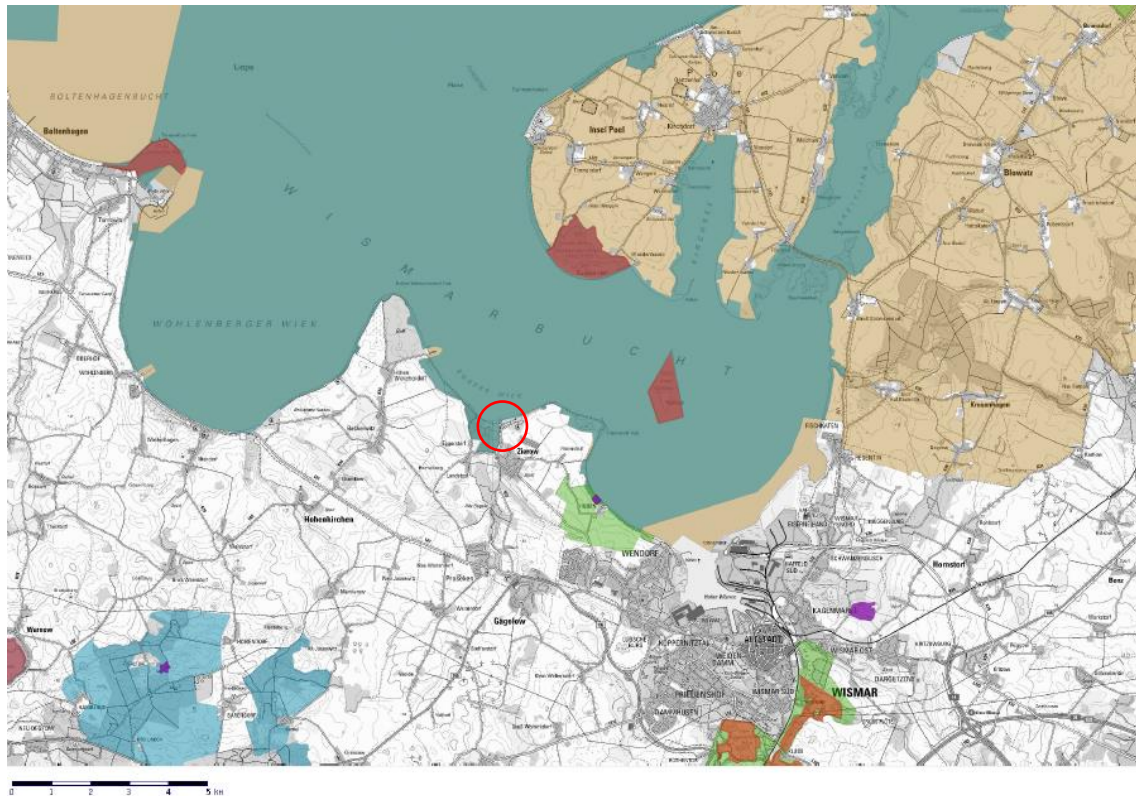


Abbildung 4: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.



Abbildung 5: SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und GGB DE 1934-302 „Salzhaff“ im Bezug zum Plangebiet. Karte erstellt mit QGIS 3.6, Kartengrundlage: Luftbild Kartenportal M-V 2022.



## 5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

### 5.2.1. Geschützte Biotope

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope (s. Abb. 6).

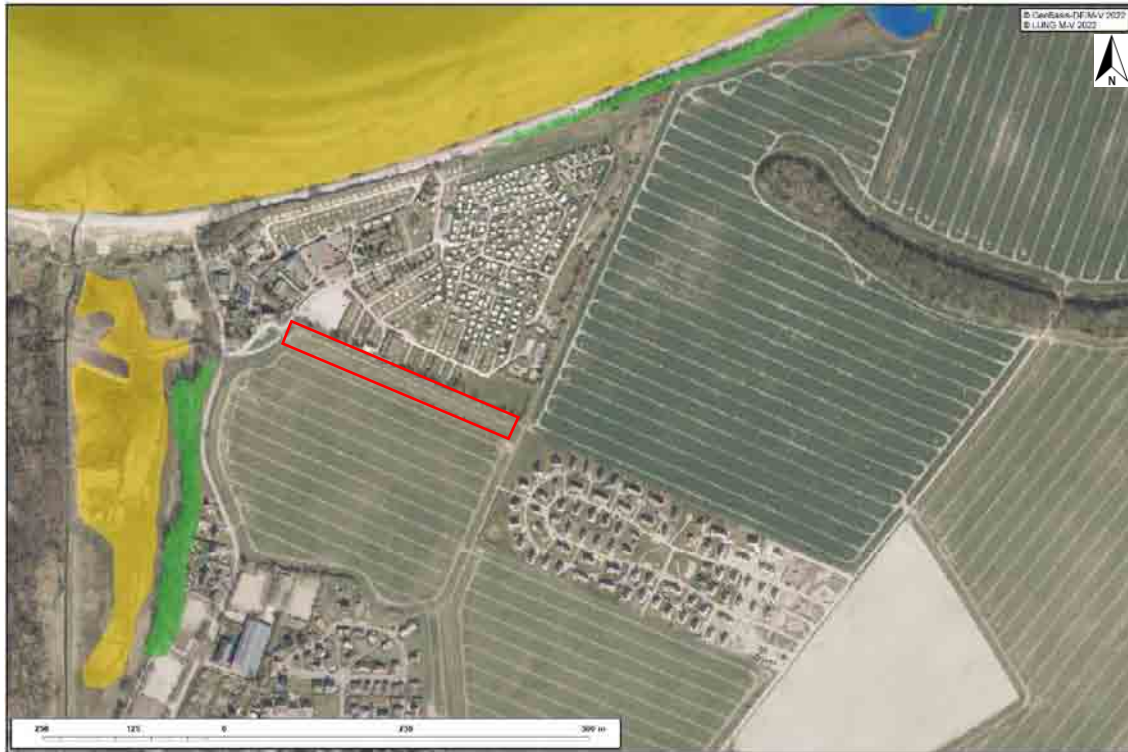


Abbildung 6: Luftbild des Vorhabenbereichs (rote Umrandung) mit Darstellung der geschützten Biotope. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2022.



### 5.2.2. Lebensräume

Der Bereich des Plangebietes befindet sich auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Weitere Lebensräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### 5.3. Bewertung nach Artengruppen

Von der Überbauung innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sind die Biotoptypen:

- ACL – Lehmacker

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt nachfolgend eine Potentialabschätzung für die einzelnen Artengruppen.

#### 5.3.1. Vögel

##### **Zug- und Rastvögel**

Das Planvorhaben liegt auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Campingplatz sowie an vorhandene Wege und Wohnbebauungen.

Eine ausgeprägte Funktion des Plangebietes als Nahrungsfläche für Rast- und Zugvögel kann ausgeschlossen werden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind Bereiche mit einem sehr hohen Maß an anthropogener (Freizeit-) Nutzung auf. Der Bereich des Plangebietes wird deshalb als Nahrungsfläche für Rast- und Zugvögel ausgeschlossen. Ein Verlust von hochwertigen Nahrungsflächen geht mit dem Vorhaben nicht einher.

##### Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

##### **Tötung?**

**Nein**

Die Tötung adulter Tiere ist durch Umsetzung der Planinhalte nicht möglich, die rastenden Vögel meiden siedlungsnahe Bereiche.

##### **Erhebliche Störung**

**(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein**

Erhebliche Störungen für Wintergäste, Zug- und Rastvögel können sich nur dann ergeben, wenn diese Störungen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen können.

Baubedingten Störungen durch Lärm und menschliche Präsenz führen nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, da der Vorhabenbereich bereits durch bestehende angrenzende Nutzungen anthropogen vorbelastet ist. Bei etwaigen Störungen durch die Bauarbeiten sind Vögel betroffen, für die in der Umgebung allerdings zahlreiche Ausweichmöglichkeiten (großflächige angrenzende Ackerfläche) bestehen. Ohnehin sind die Bauarbeiten zeitlich begrenzt, so dass sich nach deren Abschluss keine Störungen mehr ergeben. Anlage- und betriebsbedingt führen die Planinhalte, die im Wesentlichen auf eine geringfügige Erweiterung vorhandenen Nutzungen abstellen, keinesfalls zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, da von diesen baulichen Anlagen aufgrund der direkten Nähe zu Wohnbebauungen und Siedlungsbereichen insbesondere während der Zugzeit (und somit außerhalb der Badesaison) keine relevante Scheuchwirkung ausgehen werden.

##### **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?**

**Nein**

Der Geltungsbereich selbst übernimmt keine Funktion als Ruhestätte.

**Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Zug- und Rastvögel durch die Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben ist.**

**B. Bodenbrüter****Feldlerche****Bestandsentwicklung**

Langfristige Bestandstrends weisen auf einen Rückgang der Feldlerche in Mecklenburg-Vorpommern hin, in den letzten zehn Jahren verzeichnete die Art eine sehr starke Abnahme. Derzeit wird die Brutpaarzahl der in MV als gefährdeten Vogelart (Rote Liste Kategorie 3) mit 150.000-175.000 angegeben (vgl. Rote Liste der Brutvögel MV, 2014). Gründe für die Abnahme der Feldlerche werden in einer veränderten Landbewirtschaftung gesehen.

**Standort**

Grundsätzlich muss auf der Ackerfläche des Plangebietes mit brütenden Feldlerchen gerechnet werden.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)*****Tötung?******Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig***

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden: Vor Beginn und in der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai sind die zur Anlage des Parkplatzes überbaubaren Ackerflächen, die der Feldlerche als Brutplatz dienen können, vegetationsfrei zu machen. Diese vegetationslosen Bereiche meidet die Feldlerche als Nistplatz, so dass dann bei einsetzenden Bauarbeiten im Frühjahr mit keiner Gefahr für die Eier und Küken der Feldlerche zu rechnen ist. Alternativ ist die Fläche mit Flatterbändern zu versehen.

**Vorsorglicher Artenschutz:** Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerche vor dem 20.03. oder nach dem 01.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

***Erhebliche Störung******(negative Auswirkungen auf lokale Population)******Nein***

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Feldlerche stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Feldlerche mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

***Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten?******Nein***

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche Nistplatz für die Feldlerche sein. In der nahen Umgebung liegen ausreichend Flächen, auf die die Feldlerche nach der Umsetzung der Planinhalte ausweichen kann.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art durch das Vorhaben mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht gegeben ist.

**Schafstelze**

Schafstelzen sind häufige Bodenbrüter. Sie treten regelmäßig sowohl in Grünland, als auch in Ackerflächen auf. Eher hohe, dichte Bestände insbesondere in der Nähe von Nassstellen und Kleingewässern, bevorzugt sie als Brutplatz. Sie verschmäht auch Raps- und Maisfelder nicht.

Die Gelege werden jedes Jahr neu angelegt. Die Vögel sind dabei nicht standorttreu, sondern wählen in Abhängigkeit verschiedener Faktoren wie Wuchshöhe, Bodenfeuchte, Deckungsgrad etc. die Neststandorte neu aus.

**Standort**

Ein Vorkommen der Schafstelze innerhalb der Vorhabenfläche ist potenziell möglich.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)*****Tötung?******Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig***

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu erwarten, da die bei der Feldlerche erläuterte Freihaltung des Plangebietes auch auf die Schafstelze anwendbar ist.

***Erhebliche Störung?******Nein***

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Schafstelze stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Schafstelze mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

***Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?******Nein***

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche/Wiese Nistplatz für die Schafstelze sein. Die Art kann insofern bei Bedarf leicht auf umliegende Flächen in der Umgebung ausweichen.

**Vorsorglicher Artenschutz:** Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des Vorhabens (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Schafstelze vor dem 10.04. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

## 5.3.2. Säugetiere

Tabelle 1: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2016.

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang II	Anhang IV
<b>Säugetiere:</b>				
1308	<a href="#"><u>Barbastella barbastellus</u></a>	Mopsfledermaus	x	x
1313	<a href="#"><u>Eptesicus nilssonii</u></a>	Nordfledermaus		x
1327	<a href="#"><u>Eptesicus serotinus</u></a>	Breitflügelfledermaus		x
1320	<a href="#"><u>Myotis brandtii</u></a>	Große Bartfledermaus		x
1318	<a href="#"><u>Myotis dasycneme</u></a>	Teichfledermaus	x	x
1314	<a href="#"><u>Myotis daubentonii</u></a>	Wasserfledermaus		x
1324	<a href="#"><u>Myotis myotis</u></a>	Großes Mausohr	x	x
1330	<a href="#"><u>Myotis mystacinus</u></a>	Kleine Bartfledermaus		x
1322	<a href="#"><u>Myotis nattereri</u></a>	Fransenfledermaus		x
1331	<a href="#"><u>Nyctalus leisleri</u></a>	Kleiner Abendsegler		x
1312	<a href="#"><u>Nyctalus noctula</u></a>	Abendsegler		x
1317	<a href="#"><u>Pipistrellus nathusii</u></a>	Rauhhaufledermaus		x
1309	<a href="#"><u>Pipistrellus pipistrellus</u></a>	Zwergfledermaus		x
	<a href="#"><u>Pipistrellus pygmaeus</u></a>	Mückenfledermaus		x
1326	<a href="#"><u>Plecotus auritus</u></a>	Braunes Langohr		x
1329	<a href="#"><u>Plecotus austriacus</u></a>	Graues Langohr		x
1332	<a href="#"><u>Vespertilio murinus</u></a>	Zweifarbfladermaus		x
1337	<a href="#"><u>Castor fiber</u></a>	Biber	x	x
1341	<a href="#"><u>Muscardinus avellanarius</u></a>	Haselmaus		x
1351	<a href="#"><u>Phocoena phocoena</u></a>	Schweinswal	x	x
1352	* <a href="#"><u>Canis lupus</u></a>	Wolf	x	x
1355	<a href="#"><u>Lutra lutra</u></a>	Fischotter	x	x
1364	<a href="#"><u>Halichoerus grypus</u></a>	Kegelrobbe	x	
1365	<a href="#"><u>Phoca vitulina</u></a>	Seehund	x	

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da in die angrenzenden Hecken- und Gehölzstrukturen nicht eingegriffen wird.

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung**  
(negative Auswirkung auf lokale Population)? **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung**  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? **Nein**

### 5.3.3. Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammolch	Triturus cristatus
Rotbauchunke	Bombina Bombina
Moorfrosch	Rana arvalis
Springfrosch	Rana dalmatina
Kleiner Teichfrosch	Pelophylax lessonae

Das Plangebiet übernimmt für Amphibien keine bzw. keine bedeutende Funktion.

Das Vorhabengebiet liegt weit von potenziellen Laichgewässern entfernt, außerdem werden Küstenabschnitte wegen der höheren Salzgehalte von Amphibien eher gemieden. Mit Wanderungen im Vorhabensbereich ist aufgrund des strukturarmen Ackerstandortes nicht zu rechnen, dafür befinden sich ausreichend geeignete Strukturen (Nahrungsflächen, Winterquartiere) im direkten Umfeld der relevanten Laichhabitate.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

**Tötung?** **Nein**

Die Gefahr einer Tötung von Individuen kommt mangels Laichhabitat im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld während der Laichzeit nicht in Betracht.

**Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Störungsrelevante Sachverhalte sind nicht erkennbar.

**Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Durch das Vorhaben wird in keine Gewässer, sowie in deren Uferbereiche eingegriffen. Eine Beeinträchtigung amphibiengerechter Lebensräume, die zur Fortpflanzung oder zur Winterruhe aufgesucht werden, ist somit ausgeschlossen.

**Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien kann somit ausgeschlossen werden.**

### 5.3.4. Reptilien

Infolge der für Reptilien im Vorhabensbereich ungeeigneten, weil von Landwirtschaft geprägten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Das gilt insbesondere für die Zauneidechse, die innerhalb des Plangebietes zwar potenziell geeignete Sonnplätze, jedoch keine Sommer-/Winterquartiere sowie sandige, vegetationslose Eierlegeplätze vorfindet. Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen und/oder fern liegender Verbreitungsgebiete nicht vor.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

**Tötung?** **Nein,**

**Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

**Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**



### 5.3.5. Rundmäuler und Fische

Rundmäuler und Fische sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in keine Gewässer dergestalt eingegriffen wird, dass hieraus Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG generiert werden können. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Arten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

#### Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** Nein
- **Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** Nein
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** Nein

### 5.3.6. Schmetterlinge

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*
- Blauschillernder Feuerfalter *Lampetra fluviatilis*
- Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

Der Verbreitungsschwerpunkt des **Großen Feuerfalters** in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitate zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitate zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Strukturreichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch am Stumpfbblätterigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*). Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitate erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Der **Blauschillernde Feuerfalter** kommt in Mecklenburg-Vorpommern nur noch als hochgradig isoliertes Reliktvorkommen im Ueckertal vor. Hier ist der Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) die einzig sicher belegte Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die Lebensräume der Art (FFH-Artensteckbrief Blauschillernder Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Beobachtungen des **Nachtkerzenschwärmers** lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es

sich bei den gegenwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flusssufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfuren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

### 5.3.7. Käfer

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| - Breitrand                             | <i>Dytiscus latissimus</i>  |
| - Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | <i>Lampetra fluviatilis</i> |
| - Eremit                                | <i>Osmoderma eremita</i>    |
| - Großer Eichenbock                     | <i>Cerambyx cerdo</i>       |

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des **Breitrand**s bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und **makrophytenreiche Flachseen**, Weiher und Teiche mit einem **breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation** sowie Moosen und/ oder Armleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des **Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers** bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen **ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation** zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen

Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Derzeitige Verbreitungsschwerpunkte des **Eremiten** in Mecklenburg-Vorpommern sind die beiden Landschaftszonen „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, wobei sich der Neustrelitz-Feldberg-Neubrandenburger und der Teterow-Malchiner Raum als Häufungszentren abzeichnen. **Der Eremit lebt ausschließlich in mit Mulm gefüllten großen Höhlen alter, anbrüchiger, aber stehender und zumeist noch lebender Laubbäume.** Als Baumart bevorzugt der Eremit die Baumart Eiche, daneben konnte die Art auch in Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer festgestellt werden. Die Art zeigt eine hohe Treue zum Brutbaum und besitzt nur ein schwaches Ausbreitungspotenzial. Dies erfordert über lange Zeiträume ein kontinuierlich vorhandenes Angebot an geeigneten Brutbäumen in der nächsten Umgebung. Nachgewiesen ist eine Flugdistanz von 190 m, während die mögliche Flugleistung auf 1-2 km geschätzt wird (FFH-Artensteckbrief Eremit, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter Baumbestände ist im Übrigen nicht geplant.**

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petraea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzaue sowie Solitäräume.** Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen. Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Käferarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breitrandes, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

#### 5.3.8. Libellen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Grüne Mosaikjungfer      | <i>Aeshna viridis</i>          |
| - Östliche Moosjungfer     | <i>Leucorrhinia albifrons</i>  |
| - Zierliche Moosjungfer    | <i>Leucorrhinia caudalis</i>   |
| - Große Moosjungfer        | <i>Leucorrhinia pectoralis</i> |
| - Sibirische Winterlibelle | <i>Sympecma paedisca</i>       |
| - Asiatische Keiljungfer   | <i>Gomphus flavipes</i>        |

Die **Grüne Mosaikjungfer** kommt in Mecklenburg-Vorpommern v.a. in den Flusssystemen der Warnow, der Trebel, der Recknitz und **der Peene** vor. Darüber hinaus existieren weitere

Vorkommen im Raum Neustrelitz. Wegen der **engen Bindung an die Krebssschere (*Stratiotes aloides*)** als Eiablagepflanze kommt die Art vorwiegend in den Niederungsbereichen wie z.B. im norddeutschen Tiefland vor und besiedelt dort unterschiedliche Stillgewässertypen wie Altwässer, Teiche, Tümpel, Torfstiche, eutrophe Moorkolke oder Randlaggs, Seebuchten, Gräben und Altarme von Flüssen, sofern diese ausreichend große und dichte Bestände der Krebssschere aufweisen (FFH-Artensteckbrief Grüne Mosaikjungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang nur sehr wenige Vorkommen der **Östlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt. Die Art bevorzugt **saure Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen**. Wesentlich für die Habitateignung ist der aktuelle Zustand der Moorkolke. Sie müssen zumindest fischarm sein und im günstigsten Falle zudem submerse Strukturen wie Drepanocladus- oder Juncus-bulbosus-Grundrasen verfügen, die zumeist in klarem, nur schwach humos gefärbtem Wasser gedeihen. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Östliche Moosjungfer vorzugsweise die echten Seen, sie überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen (FFH-Artensteckbrief Östliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, die sich – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilen. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die echten Seen, die überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden** besiedelt sind. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumansprüche der Männchen entsprechen einer von **submersen Strukturen durchsetzten Wasseroberfläche** (z.B. Wasserschlach-Gesellschaften), die **an lockere Riedvegetation gebunden** ist, häufig mit Schnabel-Segge (*Carex rostrata*) oder Steif-Segge (*Carex elata*). Vegetationslose und stark mit Wasserrosen-Schwimtblattrasen bewachsene Wasserflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pfühle und Weiher, Biberstaupfluren, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Von der **Sibirischen Winterlibelle** sind in Mecklenburg-Vorpommern aktuell zehn Vorkommen bekannt, die sich auf vorpommersche Kleingewässer beschränken. Als Habitate der Art kommen in Mitteleuropa Teiche, Weiher, Torfstiche und Seen in Frage. Voraussetzung für die Eignung der Gewässer als Larvalhabitat ist das Vorhandensein von **Schlenkengewässern in leicht verschliffenen bultigen Seggenrieden, Schneidried und z.T. auch Rohrglanzgras-Röhricht innerhalb der Verlandungszone**, wo die Eier meist in auf der Wasseroberfläche liegende Halme abgelegt werden. Über die Imaginalhabitate in Mecklenburg-Vorpommern ist wenig bekannt. Vermutlich handelt es sich um Riede, Hochstaudenfluren und Waldränder (FFH-Artensteckbrief Sibirische Winterlibelle, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuansiedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-

Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Libellenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

### 5.3.9. Weichtiere

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

#### Anhang IV

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| - Zierliche Tellerschnecke | <i>Anisus vorticulus</i> |
| - Bachmuschel              | <i>Unio crassus</i>      |

In Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit elf Lebendvorkommen der **Zierlichen Tellerschnecke** bekannt, damit gehört die Art zu den seltensten Molluskenarten im Land. Die Art bewohnt saubere, stehende Gewässer und verträgt auch saures Milieu. Besiedelt werden dementsprechend Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussauen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengraben. **In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Zierliche Tellerschnecke bevorzugt die unmittelbare Uferzone von Seen, den Schilfbereich und die Chara-Wiesen in Niedrigwasserbereichen** (FFH-Artensteckbrief Zierliche Tellerschnecke, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Mecklenburg-Vorpommern weist die größten rezenten Populationen der **Bachmuschel** in Deutschland auf. In 18 Gewässern kommen derzeit Bachmuscheln vor. Sie konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil. Die geschätzten ca. 1,9 Millionen Individuen bilden etwa 90 % des deutschen Bestandes. Die Bachmuschel wird als Indikatorart für rhithrale Abschnitte in Fließgewässern angesehen. Sie ist ein **typischer Bewohner sauberer Fließgewässer** mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Sie lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen und bevorzugt eher die ufernahen Flachwasserbereiche mit etwas feinerem Sediment. Gemieden werden lehmige und schlammige Bereiche sowie fließender Sand (FFH-Artensteckbrief Bachmuschel, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumanprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

### 5.3.10. Pflanzen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - Sumpf-Engelwurz      | <i>Angelica palustris</i>    |
| - Kriechender Sellerie | <i>Apium repens</i>          |
| - Frauenschuh          | <i>Cypripedium calceolus</i> |
| - Sand-Silberscharte   | <i>Jurinea cyanooides</i>    |
| - Sumpf-Glanzkraut     | <i>Liparis loeselii</i>      |
| - Froschkraut          | <i>Luronium natans</i>       |

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland“, im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem**



**Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Der **Kriechende Sellerie** kommt in Mecklenburg-Vorpommern zerstreut in den Landschaftseinheiten „Mecklenburger Großseenlandschaft“, „Neustrelitzer Kleinseenland“, „Oberes Tollensegebiet, Grenztal und Peenetal“, „Oberes Peenegebiet“ und im „Warnow-Recknitzgebiet“ vor, besitzt demnach einen Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte. Der Kriechende Sellerie benötigt als lichtliebende Art **offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens mäßig nährstoff- und basenreiche Standorte**. Die Art kann auch in **fließendem Wasser, selbst flutend oder untergetaucht** vorkommen. In Mecklenburg-Vorpommern liegen **alle Vorkommen in aktuellen oder ehemaligen Weide- oder Mähweide-Flächen**. Die Art bedarf der ständigen Auflichtung der Vegetationsdecke und einer regelmäßigen Neubildung vegetationsfreier oder –armer Pionierstandorte bei gleichzeitig erhöhter Bodenfeuchte (FFH-Artensteckbrief Kriechender Sellerie, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Deutschland konzentrieren sich die Vorkommen des **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte**. **Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden**. Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Mecklenburg-Vorpommern war die **Sand-Silberscharte** schon immer eine sehr seltene Art. Insgesamt wurden vier Vorkommen bekannt, von denen drei Vorkommen seit langer Zeit als verschollen gelten. **Bis 2009 kam die Art nur noch mit einem Vorkommen in der Landschaftseinheit „Mecklenburgisches Elbetal“ vor**. Als Pionierart benötigt die Sand-Silberscharte offene Sandtrockenrasen mit stark lückiger Vegetation, die jedoch bereits weitgehend festgelegt sind. Sie gedeiht vorwiegend auf **basen- bis kalkreichen Dünen- oder Schwemmsanden** (FFH-Artensteckbrief Sand-Silberscharte, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Bis auf das Elbetal sind aus allen Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns aktuelle bzw. historische Fundorte des **Sumpf-Glanzkrauts** bekannt. Der überwiegende Teil der aktuellen Nachweise konzentriert sich dabei auf die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, „Krakower Seen- und Sandergebiet“ und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“. Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche. **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.

## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze.

Aufgrund der durchgeführten Potentialabschätzung für die einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Vorsorglicher Artenschutz:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während der o.g. Brutzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschutzschicht, Tragschicht und Belagsarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 19.01.2022



Oliver Hellweg

# Amt Klützer Winkel

## Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden  
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948

Auskunft erteilt: A. Burda  
Sachbearbeiterin Bauwesen

Amt Klützer Winkel  
Gemeinde Hohenkirchen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Telefon: 038825 / 393-406  
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de  
Zimmer: 208  
AZ: AB

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710 oder -19  
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

Datum 08.08.2022

**Betreff:** I. Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ - ENTWURF

II. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow – ENTWURF  
- im Zusammenhang mit dem B- Plan Nr. 16

**Hier:** - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und  
der Nachbargemeinden am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 und § 2 BauGB  
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 20.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ gefasst.

**Planungsziel** ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 40 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudes im Bereich des Campingplatzes „Ostseecamping Ferienpark Zierow“.  
Die Planungsziele im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

Die zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft in den Entwurfsfassungen berücksichtigt.

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie erneut an den Aufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 16.09.2022 gebeten. Auf Wunsch können die Planunterlagen in Papierform übergeben werden.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit den Planungen Einverständnis besteht. Die Entwürfe der Planungen werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

**vom 15.08.2022 bis zum 16.09.2022**

im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Zusätzlich werden die Planunterlagen auf die Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <http://www.kluetzer-winkel.de> im Internet eingestellt.

Informationen zum Datenschutz finden sie unter : <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS



#### Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Hinweis: Aufgrund der lückenlosen Übertragbarkeit gilt der Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag für den B- Plan und die Änderung des FNP.

Mit freundlichem Gruß



i. A. M. Schultz  
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Anlagen  
Entwurf B- Plan Nr. 16 und 5. Ä. FNP mit UB und AFB