

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage

BV/10/25/057

öffentlich

7. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow

Hier: Beschluss über Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 16.12.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Zierow (Vorberatung)	07.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Zierow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat am 01.03.2023 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 beabsichtigte die Gemeinde Zierow die Entwicklung mehrerer Ferienhausgebiete nördlich der Fließmstorfer Straße. Seit Mitte der 2000er Jahren wurden bereits im Nordwesten das „Ostseeferiedorf“ und im Nordosten der „Ferienhauspark De Poeler Drift“ errichtet. Zwischen diesen beiden Ferienhausgebieten liegt der Änderungsbereich 1, der ebenso ein Ferienhausgebiet mit umlaufender großzügiger Parkanlage darstellt. Mit ihren angepassten Entwicklungszielen sieht die Gemeinde von weiteren Ferienhausgebieten am Ortsrand ab und möchte die Flächen des Änderungsbereiches 1 in ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft im FNP darstellen.

Am östlichen Rand des Hauptortes beabsichtigt die Gemeinde Zierow im Änderungsbereich 2 die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Zusätzlich möchte die Gemeinde die Möglichkeit offenhalten, in Zukunft eine Ortsumgehung zu errichten.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 6a BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Gemeinde wird gebeten, den Vorentwurf zu billigen und die Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen. Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt,

1. Den anliegenden Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht zu billigen. Die Anlage ist

Bestandteil des Beschlusses.

2. Mit dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 10/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Zierow_7.Ä_Übersichtskarte öffentlich
2	Zierow_7. Ä F-Plan_Planteil_Vorentwurf öffentlich
3	Zierow_7. Ä F-Plan_Begründung_Vorentwurf öffentlich
4	Zierow_7. Ä F-Plan_Umweltbericht_Vorentwurf öffentlich
5	LP Strassenbau Entwurf öffentlich
6	Machbarkeitsstudie 20.12.21 öffentlich

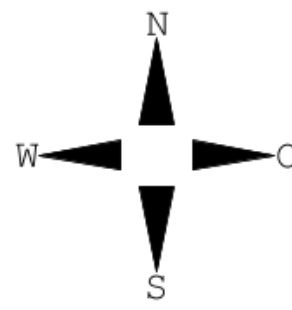
Übersichtskarte



Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

GEMEINDE ZIEROW

7. Änderung des Flächennutzungsplanes



Präambel

Aufgrund des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom folgende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow aufgestellt:

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Zeitung Blitz am Sonntag am sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom am Aufstellungsverfahren beteiligt.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V in der Zeit vom bis zum erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Klützer Winkel öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de sowie in der Zeitung Blitz am Sonntag erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf elektronischem Weg am zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurden in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Klützer Winkel zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können und dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de in der Zeitung Blitz am Sonntag ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am durch den Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die am beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow wird hiermit ausgefertigt.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter www.kluetzer-winkel.de sowie in der Zeitung Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
Zierow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichnung M 1 : 20 000



Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Zierow

Änderungsbereich 1:
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" (§ 10 BauNVO)
Wander-/Radweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
Oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 2:
Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

Änderungsbereich 1:
Wander-/Radweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
Oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Änderungsbereich 2:
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze der Geltungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow mit lfd. Nummerierung
- Höhenlinien

Unverbindliche Darstellungen außerhalb der Änderungsbereiche

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet Reiterhof (§ 11 BauNVO)

Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Sporthalle
- Feuerwehr
- Gemeindehaus

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Wander-/ Radweg
- Reitweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Elektrizität

Flächen und Einrichtungen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB)

- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- unterirdische Hauptversorgungsleitung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz
- Reitanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Wald
- Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

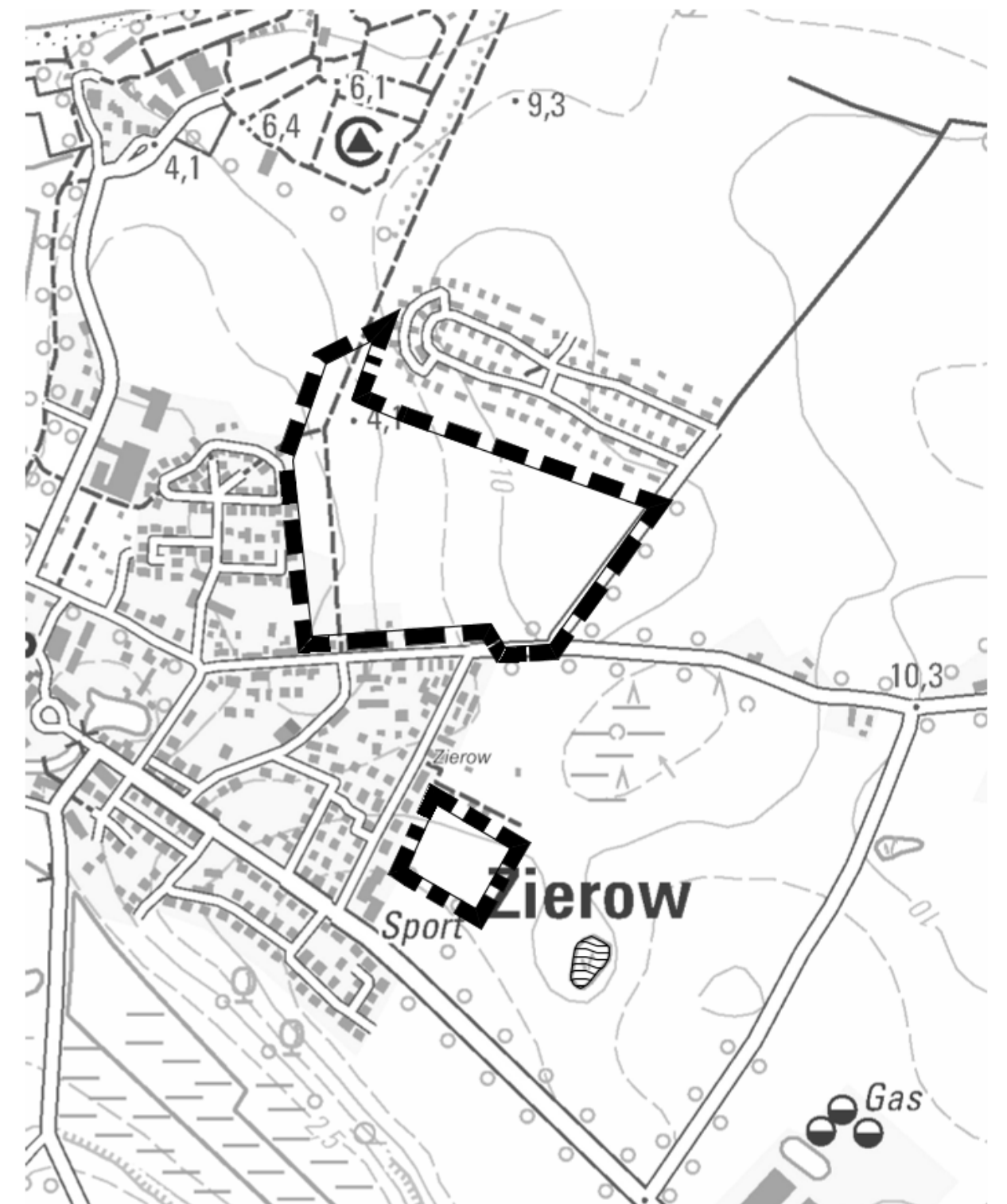
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Unverbindliche Ortsumgebung im Sinne der Vorzugsvariante aus der "Machbarkeitsstudie zur innerörtlichen Umleitung in Zierow"

Übersichtsplanauszug



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2025

GEMEINDE ZIEROW

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 18.12.2025



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025.

GEMEINDE ZIEROW

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 18.12.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Gemeinde Zierow

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	3
1.2 Plangrundlagen	3
1.3 Planverfahren	4
1.4 Umweltbericht.....	4
2. Inhalte des Flächennutzungsplans	4
2.1 Darstellungen für den Änderungsbereich 1	5
2.2 Darstellungen für den Änderungsbereich 2.....	5
3. Ausweisungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3.1 Änderungen für den Änderungsbereich 1.....	6
3.2 Änderungen für den Änderungsbereich 2.....	7
4. Flächenbilanz	7
5. Immissionsschutz	8
6. Erschließung	8
7. Planungskosten	8
8. Durchführungsrelevante Hinweise	8
9. Ortsumgehung	9

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Zierow möchte mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) den vorbereitenden Bauleitplan an die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde anpassen und in zwei Änderungsbereichen wesentliche Änderungen vornehmen.

Mit der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 beabsichtigte die Gemeinde Zierow die Entwicklung mehrerer Ferienhausgebiete nördlich der Fliemstorfer Straße. Seit Mitte der 2000er Jahren wurden bereits im Nordwesten das „Ostseeferiendorf“ und im Nordosten der „Ferienhauspark De Poeler Drift“ errichtet. Zwischen diesen beiden Ferienhausgebieten liegt der Änderungsbereich 1, der ebenso ein Ferienhausgebiet mit umlaufender großzügiger Parkanlage darstellt. Mit ihren angepassten Entwicklungszielen sieht die Gemeinde von weiteren Ferienhausgebieten am Ortsrand ab und möchte die Flächen des Änderungsbereiches 1 in ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft im FNP darstellen.

Am östlichen Rand des Hauptortes beabsichtigt die Gemeinde Zierow im Änderungsbereich 2 die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen.

Zusätzlich möchte die Gemeinde die Möglichkeit offenhalten, in Zukunft eine Ortsumgehung zu errichten.

Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow am 01.03.2023 gefasst.

1.2 Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189);
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2021 (GVOBl. M-V S. 130).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:5.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen genutzt.

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 berücksichtigt.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung der Gemeinde Zierow. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planverfahren

Aufgrund der wesentlich geplanten Änderungen wird die 7. Änderung des FNP im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 6a BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

1.4 Umweltbericht

Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.

2. Inhalte des Flächennutzungsplans

Die zwei Änderungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen eine Gesamtgröße von rund 14 ha.

Der **Änderungsbereich 1** liegt nördlich der Fließstorfer Straße und südlich des Ferienhausparks De Poeler Drift.

Der **Änderungsbereich 2** liegt am östlichen Rand des Hauptortes.

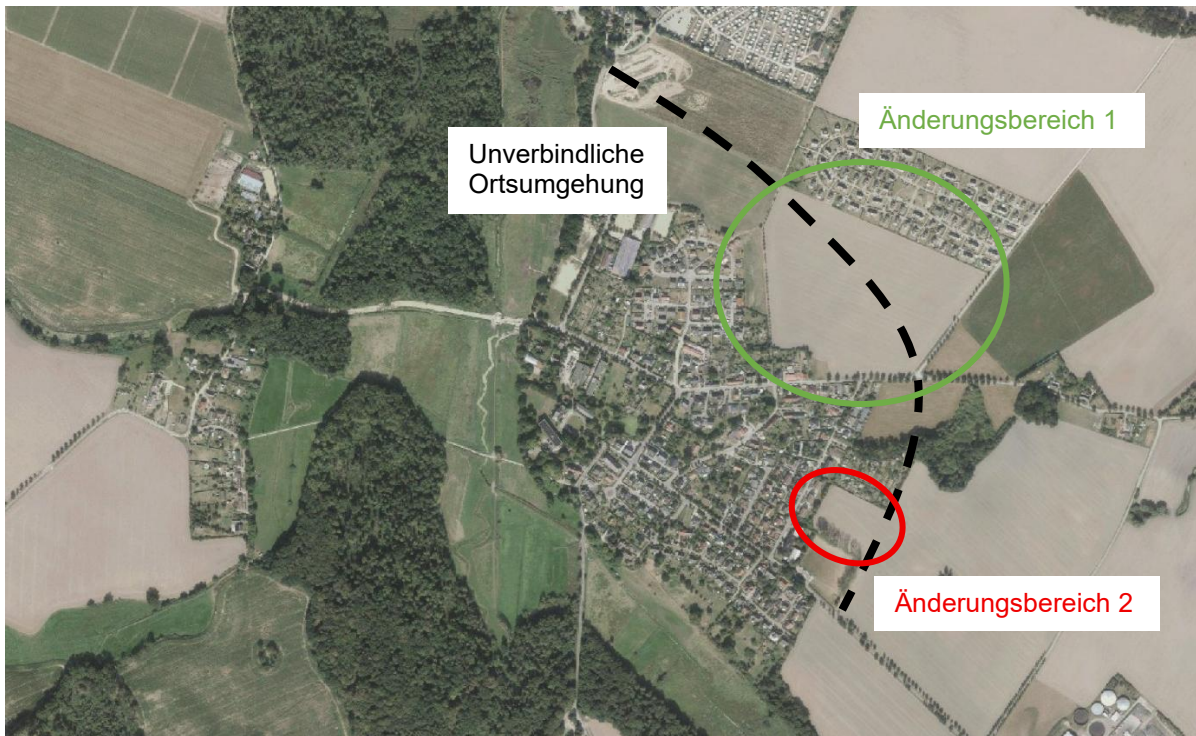


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Änderungsbereiche, © GeoBasis DE/M-V 2025.

2.1 Darstellungen für den Änderungsbereich 1

Der wirksame FNP der Gemeinde Zierow enthält für den **Änderungsbereich 1** folgende Darstellungen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" (§ 10 BauNVO);
- Wander-/Radweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB);
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB);
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Folgende Nutzungen befinden sich im direkten Umfeld des Änderungsbereiches 1:

Im Norden: Ferienhausgebiete und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Im Osten: Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Im Süden: Wohnbauflächen des Hauptortes und die Fließmstorfer Straße

Im Westen: Wohnbauflächen des Hauptortes und Ferienhausgebiete.

2.2 Darstellungen für den Änderungsbereich 2

Der wirksame FNP der Gemeinde Zierow enthält für den **Änderungsbereich 2** folgende Darstellungen:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Folgende Nutzungen befinden sich im direkten Umfeld des Änderungsbereiches 2:

Im Norden: Dauerkleingärten und geschützte Biotope;

Im Osten: Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen;

Im Süden: Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow mit Spiel- und Sportfläche sowie Feuerwehrgelände“;

Im Westen: Wohnbauflächen des Hauptortes.

3. Ausweisungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Änderungen für den Änderungsbereich 1

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für den **Änderungsbereich 1** künftig folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

Begründung:

Mit ihren angepassten Entwicklungszielen sieht die Gemeinde von weiteren Ferienhausgebieten am Ortsrand ab und möchte die Flächen des Änderungsbereiches 1 in ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen. Der Umfang der Flächen für die Landwirtschaft beträgt insgesamt ca. 12,8 ha.

Auswirkungen durch Wegfall der bisherigen Nutzungsausrichtung

Durch den Wegfall der bisherigen Flächenausweisungen (hier: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser", Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage") fallen aus städtebaulicher Sicht Ferienhausgebiete samt großzügiger Parkanlage weg, die eine Verbindung zwischen dem südwestlich angrenzenden Ortskern und dem nordöstlich liegenden „Ferienhauspark De Poeler Drift“ herstellen würden. Da die Gemeinde Zierow bereits über ausreichend Flächen für Ferienhäuser und Campingplätze innerhalb des Gemeindegebietes verfügt, ist der Wegfall des Ferienhausgebietes begründbar.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält außerdem für den **Änderungsbereich 1** künftig folgende Darstellungen:

- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Begründung:

Die Darstellung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung ist eine Übernahme der bereits vorhandenen und dargestellten oberirdischen Hauptversorgungsleitung.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält außerdem für den **Änderungsbereich 1** künftig folgende Darstellungen:

- Wander-/Radweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Begründung:

Die Darstellung des Wander-/Radweges ist eine Übernahme des bereits vorhandenen und dargestellten des Wander-/Radweges.

3.2 Änderungen für den Änderungsbereich 2

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für den **Änderungsbereich 2** künftig folgende Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Begründung:

Durch die steigende Nachfrage an Wohnraum im Stadt-Umland-Raum Wismar, möchte die Gemeinde Zierow zusätzlichen Wohnraum in Ortsrandlage schaffen. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die innerörtliche Baustruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft nunmehr ihren Abschluss finden und die vorhandene städtebauliche Lücke sinnvoll geschlossen werden. Der Umfang des Allgemeinen Wohngebietes beträgt insgesamt ca. 1,25 ha.

Auswirkungen durch Wegfall der bisherigen Nutzungsausrichtung

Durch den Wegfall der bisherigen Flächenausweisungen (hier: Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“) fallen potenzielle Dauerkleingärten weg. Da die Dauerkleingärten im Änderungsbereich 2 in der dargestellten Ausdehnung nie umgesetzt wurden und die Flächen bis heute intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, fallen real Flächen für die Landwirtschaft weg.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 14 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bisherige Flächennutzungsplanung		7. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“	128 000 m ²	Flächen für die Landwirtschaft	128 000 m ²
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“			
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	12 500 m ²	Allgemeines Wohngebiet	12 500 m ²
Gesamt	140 500 m²	Gesamt	140.500 m²

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

5. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zu entsprechen und schützenswerte sowie störungsintensive Nutzungen nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu verorten.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen potenziell in Konflikt tretenden Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe dargestellt.

6. Erschließung

Da beide Änderungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch verschiedene Nutzungen geprägt werden, sind die Änderungsbereiche bereits über die Straßen „Fliemstorfer Straße“ und „Amselweg“ erschlossen und somit an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die technische Erschließung der Änderungsbereiche ist in den nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. Bauantragsverfahren nachzuweisen.

7. Planungskosten

Die Planungskosten der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden von der Gemeinde getragen.

8. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. 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. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Der Änderungsbereich ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. Ortsumgehung

Die Gemeinde Zierow hat in den vergangenen Jahren ihre innerörtlichen Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen ausgebaut. Durch die Fokussierung des Tourismus auf den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Zierow kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Ortskern, welcher bislang die einzige Verbindung zwischen dem überörtlichen Verkehr und dem Tourismus im nördlichen Bereich herstellt.

Im Rahmen einer „Machbarkeitsstudie zur innerörtlichen Umleitung in Zierow“ (siehe Anlage 3) aus dem Jahr 2021 wurden die Verkehrszahlen an zwei Messstellen in Zierow ermittelt. In den Monaten Mai bis Oktober wurden pro Monat bis zu über 25.000 Anfahrten und ca. 21.000 Abfahrten gemessen. Demnach gibt es in den Sommermonaten bis zu 46.000 Fahrzeugbewegungen pro Monat durch den kleinen Ortskern der Gemeinde Zierow. Zum Vergleich wurden in den Wintermonaten maximal 6.000 Fahrzeugbewegungen gemessen.

Um der Masse an Verkehr in den Sommermonaten entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur innerörtlichen Umleitung in Zierow“ zwei Varianten zum Umgang mit dem Verkehr erarbeitet und von der Gemeindevertretung geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Variante 2 von der Gemeinde bevorzugt wird, da sie den Verkehr größtenteils um den Ortskern herumleiten kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschloss die Gemeindevertretung, dass die Vorzugsvariante als „unverbindliche Ortsumgehung“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow als Planzeichen ohne Normcharakter dargestellt werden soll.

Zierow, den

Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

GEMEINDE ZIEROW

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 18.12.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
1.3 Lage und Charakteristik der Änderungsbereiche	7
1.4 Methodik der Umweltprüfung	8
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	10
2.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung	10
2.2 Fachplanungen	12
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)	12
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	13
2.2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
2.2.4 Flächennutzungsplan	15
2.2.5 Landschaftsplan	16
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
2.3.1 Schutzgebiete	16
2.3.2 Schutzobjekte	17
2.3.3 Denkmale, Altlasten und Kampfmittel	18
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	19
3.2 Schutzgut Mensch	20
3.2.1 Bewertungskriterien	20
3.2.2 Basisszenario	20
3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch	21
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	22
3.3.1 Bewertungskriterien	22
3.3.2 Basisszenario	23
3.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24

3.3.5	Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
3.4	Schutzgut Boden	25
3.4.1	Bewertungskriterien	25
3.4.2	Basisszenario.....	25
3.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
3.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
3.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden	27
3.5	Schutzgut Wasser.....	28
3.5.1	Bewertungskriterien	28
3.5.2	Basisszenario.....	28
3.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
3.5.4	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
3.5.5	Bewertung – Schutzgut Wasser	29
3.6	Schutzgut Klima/Luft.....	30
3.6.1	Bewertungskriterien	30
3.6.2	Basisszenario.....	30
3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
3.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
3.6.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft.....	30
3.7	Schutzgut Fläche	31
3.7.1	Bewertungskriterien	31
3.7.2	Basisszenario.....	31
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
3.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
3.7.5	Bewertung – Schutzgut Fläche.....	31
3.8	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	33
3.8.1	Bewertungskriterien	33
3.8.2	Basisszenario.....	33
3.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
3.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
3.8.5	Bewertung – Landschaft/Ortsbild	33
3.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	34
3.9.1	Bewertungskriterien	34
3.9.2	Basisszenario.....	34
3.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
3.9.5	Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34

3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	35
3.11	Störfälle	35
4.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	36
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	36
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	36
4.3	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.....	36
4.4	Eingriffsregelung.....	36
4.5	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	37
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
6.	Literatur	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des 1. Änderungsbereichs - M 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025	5
Abbildung 3:	Luftbild des 2. Änderungsbereichs, M – 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025	6
Abbildung 2:	Luftbild des 3. Änderungsbereichs – M 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025	7
Abbildung 4:	Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011, Lage des Änderungsbereichs	13
Abbildung 5:	Änderungsbereiche im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume und im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.	13
Abbildung 6:	Änderungsbereiche in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden und im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume	14
Abbildung 7:	Änderungsbereiche im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen	14
Abbildung 8:	Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope.....	17
Abbildung 9:	Änderungsbereiche im Kontext der geologischen Oberfläche	26
Abbildung 10:	Änderungsbereiche im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften	26
Abbildung 11:	Änderungsbereiche außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“	29

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessen verlangt werden kann.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 BauGB löst selbst durch seine Darstellungen kein Ausgleichserfordernis iSd § 1a BauGB aus. Die Gemeinde kann von dieser Zuordnungsgrundlage Gebrauch machen, eine Verpflichtung dazu besteht nicht (vgl. BVerwG NVwZ 2006, 821 Rn. 7). (BeckOK BauGB/Jaeger, 68. Ed. 1.11.2024, BauGB § 5 Rn. 69, beck-online)

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow. Diese umfasst zwei Änderungsbereiche. Im 1. Änderungsbereich soll ein bisher als Ferienhausgebiet dargestelltes Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im 2. Änderungsbereich soll ein Wohngebiet dargestellt werden.

Zusätzlich möchte die Gemeinde sich die Möglichkeit offenhalten, in Zukunft eine Ortsumgehung zu errichten. Diese ist als unverbindliche Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.

1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die hier betrachtete 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 2 Änderungsbereiche. Diese sind in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert beschrieben und werden nachfolgend in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. Es handelt sich bei den Änderungsbereichen 1 und 2 um folgende Entwicklungsziele:

Änderungsbereich 1 – Umwandlung eines geplanten Ferienhausgebiets in landwirtschaftlich genutzte Fläche

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 sah die Gemeinde Zierow mehrere Ferienhausgebiete nördlich der Fliemstorfer Straße vor. In den 2000-er-Jahren entstanden bereits das „Ostseeferiendorf“ im Nordwesten und der „Ferienhauspark

De Poeler Drift“ im Nordosten. Zwischen diesen beiden Anlagen liegt der Änderungsbereich 1, der ebenfalls als Ferienhausgebiet mit einer großzügigen umlaufenden Parkanlage ausgewiesen war.

Aufgrund geänderter Entwicklungsziele verzichtet die Gemeinde künftig auf weitere Ferienhausansiedlungen am Ortsrand. Stattdessen soll der Änderungsbereich 1 wieder seiner ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im FNP entsprechen.



Abbildung 1: Luftbild des 1. Änderungsbereichs - M 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025

Änderungsbereich 2 – Schaffung einer Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Sportanlage

Am östlichen Rand des Hauptortes plant die Gemeinde Zierow im 2. Änderungsbereich die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Derzeit ist das betreffende Grundstück im Flächennutzungsplan als Grünfläche für eine Kleingartenanlage gekennzeichnet – eine Nutzung, die bislang jedoch nie realisiert wurde. Historische Luftbilder zeigen, dass das Gebiet früher landwirtschaftlich genutzt wurde, und aktuelle Aufnahmen bestätigen, dass es nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die ursprünglich geplante Grünflächennutzung zugunsten einer neuen Fläche für Wohnnutzung umzuwandeln.



Abbildung 2: Luftbild des 2. Änderungsbereichs, M – 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025

Ortsumgehung – Aufnahme der Vorzugsvariante Umgehungsstraße Zierow als Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Die Gemeinde Zierow hat in den vergangenen Jahren ihre innerörtlichen Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen ausgebaut. Durch die Fokussierung des Tourismus auf den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Zierow kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Ortskern, welcher bislang die einzige Verbindung zwischen dem überörtlichen Verkehr und dem Tourismus im nördlichen Bereich herstellt.

Im Rahmen einer „Machbarkeitsstudie zur innerörtlichen Umleitung in Zierow“ (siehe Anlage 3) aus dem Jahr 2021 wurden die Verkehrszahlen an zwei Messstellen in Zierow ermittelt. In den Monaten Mai bis Oktober wurden pro Monat bis zu über 25.000 Anfahrten und ca. 21.000 Abfahrten gemessen. Demnach gibt es in den Sommermonaten bis zu 46.000 Fahrzeugbewegungen pro Monat durch den kleinen Ortskern der Gemeinde Zierow. Zum Vergleich wurden in den Wintermonaten maximal 6.000 Fahrzeugbewegungen gemessen.

Um der Masse an Verkehr in den Sommermonaten entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur innerörtlichen Umleitung in Zierow“ zwei Varianten zum Umgang mit dem Verkehr erarbeitet und von der Gemeindevertretung geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Variante 2 von der Gemeinde bevorzugt wird, da sie den Verkehr größtenteils um den Ortskern herumleiten kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschloss die Gemeindevertretung, dass die Vorzugsvariante als „unverbindliche Ortsumgehung“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow als Planzeichen ohne Normcharakter dargestellt werden soll.

Aktuell wird die Fläche im FNP teilweise als landwirtschaftliche Fläche und Ferienhausgebiet dargestellt.



Abbildung 3: Luftbild der Ortsumgebung ohne Normcharakter – M 1:1.000, © GeoBasis DE/M-V 2025

1.3 Lage und Charakteristik der Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 liegt nördlich des Ortskerns von Zierow und grenzt unmittelbar an das Sondergebiet „Ferienwohnen“. Die Fläche ist derzeit überwiegend als Ackerland bewirtschaftet und wird von Straßen mit Baumreihen gesäumt. Im Norden grenzen bereits bestehende Ferienhausgebiete sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Auch im Osten setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Nach Süden führt die Fliemstorfer Straße, hinter der sich die Wohnbauflächen des Hauptortes erstrecken. Im Westen liegen wiederum erneut Wohnbauflächen des Hauptortes sowie zusätzliche Ferienhausgebiete. Somit bildet der Änderungsbereich 1 eine landwirtschaftlich geprägte Pufferzone zwischen dem zentralen Wohngebiet und den angrenzenden Ferienhauseinrichtungen.

Änderungsbereich 2

Der 2. Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Ortsteils von Zierow und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt er an eine Dauerkleingartenanlage mit dahinter angrenzenden Biotopen, im Süden an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17, das eine neue Feuerwache mit zugehöriger Spiel- und Sportfläche sowie ein Feuerwehrgelände vorsieht. Westlich schließt er an die Wohnbauflächen des Hauptortes an, während die Fläche im Osten nahtlos in weiteres landwirtschaftlich genutztes Ackerland übergeht. Damit bildet der Änderungsbereich 2 eine ländliche Zone, die von Kleingärten, kommunalen Einrichtungen und Wohngebieten umgeben ist.

1.4 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Grundlage der Analyse ist der Vergleich der geplanten Flächennutzungen mit dem bestehenden Zustand. In einem ersten Schritt wird geprüft, ob und in welchem Maß relevante Schutzgüter durch die Planung beeinträchtigt werden und ob diese Auswirkungen positiver oder negativer Natur sind. Anschließend erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung dieser Effekte. Der Umweltbericht kann die Ergebnisse bereits erstellter Gutachten insbesondere artenschutzrechtliche Fachbeiträge, SPA- und FFH-Prüfungen sowie Gutachten zu Lärm und Lichtemissionen zur Grundlage haben. Die methodische Vorgehensweise erfolgt in der Regel verbal-argumentativ.

Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 (6) Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) Satz 2 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a (3) Satz 2 BauGB in der Abwägung

zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL) ▪ Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) ▪ Waldschutzgesetz (LWaldG)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt. Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen. Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverboten eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden. Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen*
- *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- *Pappeln im Innenbereich,*
- *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- *Wald im Sinne des Forstrechts,*
- *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen. Die gesetzlich geschützten Biotope sind in Anlage 2 zu diesem Paragraphen definiert und werden in Feucht-, Gewässer-, Trocken- und Gehölzbiotope untergliedert. Weiterhin werden in § 20 NatSchAG M-V Ausnahmetatbestände beschrieben.

Denkmalschutzgesetz MV (DSchG M-V)

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.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung für die Änderungsbereiche dargestellt.

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 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.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

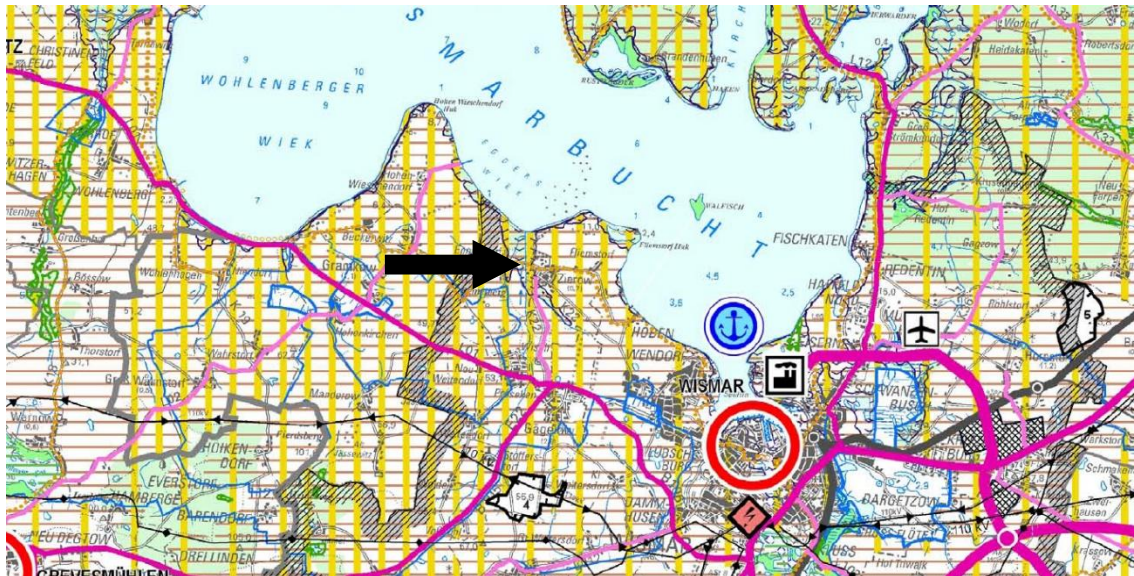


Abbildung 4: Ausschnitt aus Gesamtkarte des RREP WM 2011, Lage der Änderungsbereiche: Schwarzer Pfeil.

Die Änderungsbereiche liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums und eines Vorbehaltsgebiets der Landwirtschaft. Innerhalb des 2. Änderungsbereichs werden Grünflächen für den Ausbau der Wohnmöglichkeiten der Gemeinde Zierow beansprucht.

2.2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland	(1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland	(10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel	(102)

Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

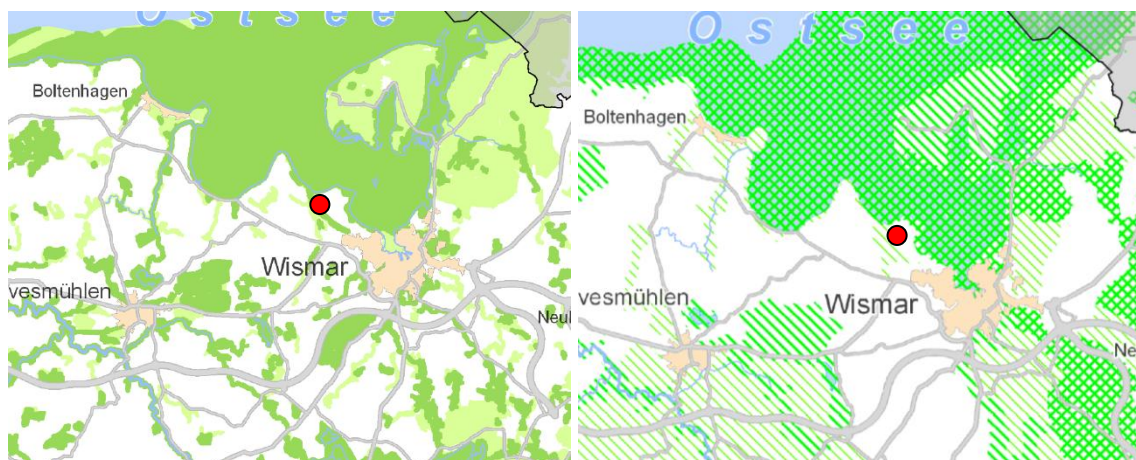


Abbildung 5: links: Änderungsbereiche im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Änderungsbereiche im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 4 befinden sich die Änderungsbereiche in Randbereichen hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Niederungsbereich Zierower Bach und Wismarbucht). Das Landschaftsbild wird mit mittleren (westlich) und sehr hohen (nördlich) Schutzwürdigkeiten bewertet.

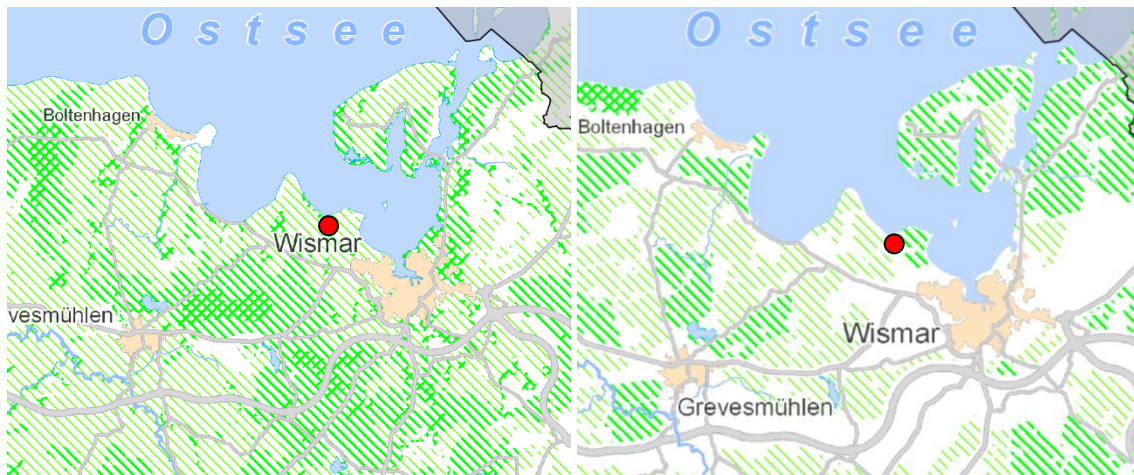


Abbildung 6: links: Änderungsbereiche in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Änderungsbereiche im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 5 befinden sich die Änderungsbereiche im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Die Änderungsbereiche befinden 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 der generellen Änderungsbereiche. Die Lage der Änderungsbereiche innerhalb der Ortslage Zierow führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutender Freiräume.

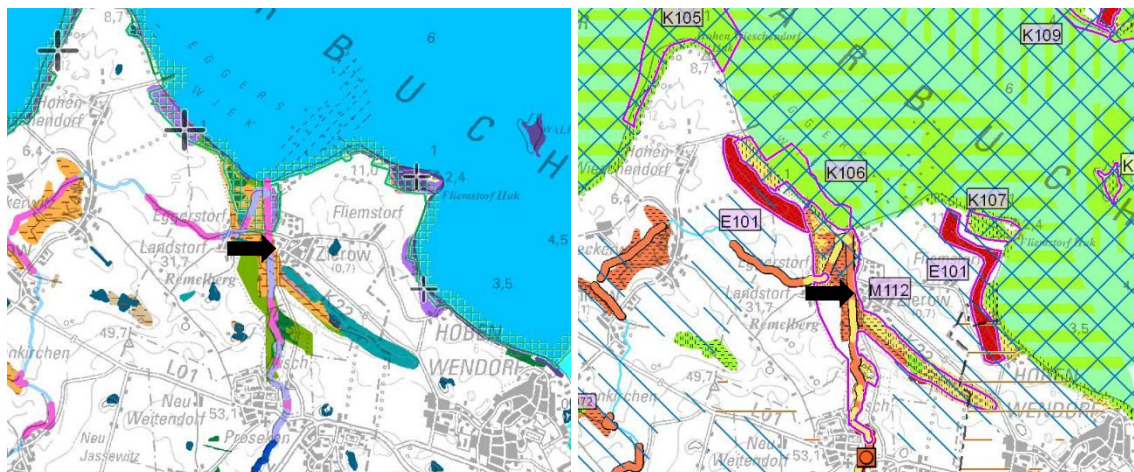


Abbildung 7: links: Änderungsbereiche im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Änderungsbereiche im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 6 verdeutlicht, dass im Umfeld der Änderungsbereiche unterschiedliche Lebensräume vorhanden sind. Die Küste und die Zierower Bachniederung im Norden der Änderungsbereiche besitzen ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotential, vor allem als Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung. Das stark entwässerte und degradierte Moor westlich der Änderungsbereiche wird zudem durchzogen von mehreren bedeutenden Fließgewässern mit z.T. stark vom Referenzzustand abweichenden Strukturwerten, westlich daran grenzt ein

Waldgebiet mit deutlichen strukturellen Defiziten. 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. Die Darstellung der Planinhalte steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Maßnahmen.

2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zierow besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der 5. Änderung.

Der 1. Änderungsbereich wird bisher im FNP als Ferienhausgebiet dargestellt. Mit der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 beabsichtigte die Gemeinde Zierow die Entwicklung mehrerer Ferienhausgebiete nördlich der Fliemstorfer Straße.

Der 2. Änderungsbereich wird nach § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche (Dauerkleingärten) dargestellt. Durch den Wegfall der bisherigen Flächenausweisungen (hier: Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“) fallen potenzielle Dauerkleingärten weg. Da die Dauerkleingärten im Änderungsbereich 2 in der dargestellten Ausdehnung nie umgesetzt wurden und die Flächen bis heute intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, fallen real Flächen für die Landwirtschaft weg.

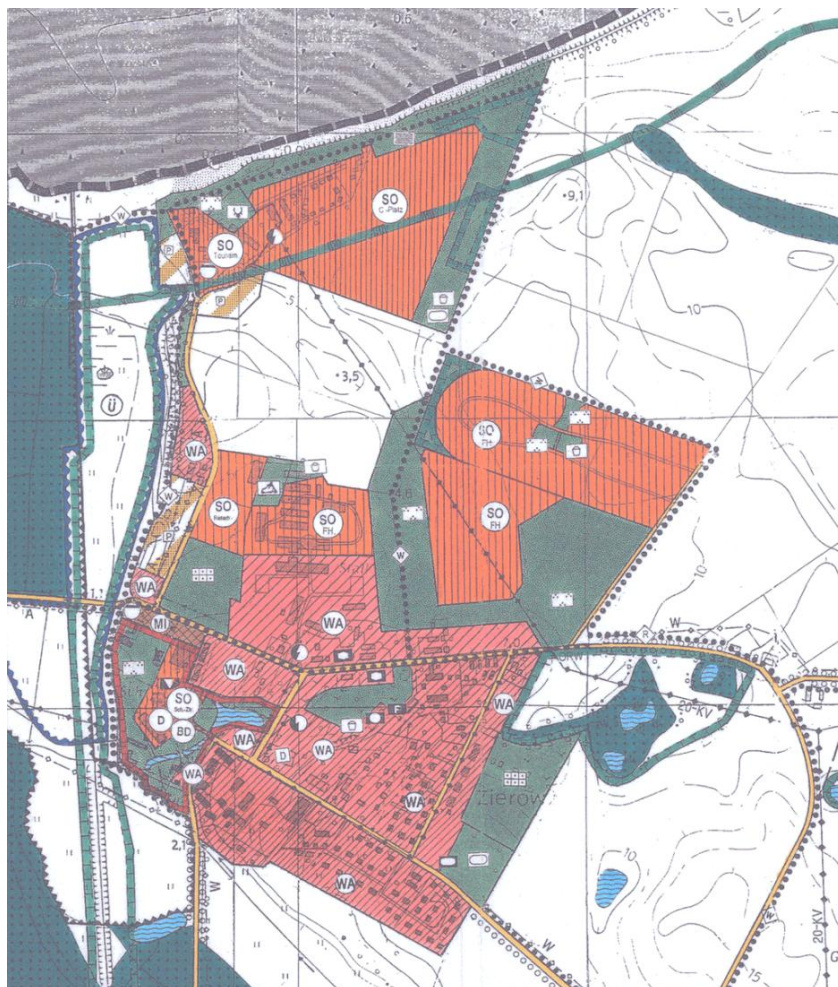


Abbildung 7: Planausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2004) der Gemeinde Zierow

2.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zierow liegt kein Landschaftsplan vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiete

Im Umfeld der Änderungsbereiche befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.300 m südöstlich zum Plangebiet
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von ca. 2.400 m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von ca. 3.700 m nordöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von ca. 4.400 m nördlich zum Plangebiet

Entfernungs- und Lagebedingt ist eine Beeinträchtigung der umgebenden nationalen Schutzgebiete durch die Änderung des Flächennutzungsplans ausgeschlossen. Gleiches gilt für die im Nordwesten befindlichen Natura 2000-Gebiete, das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Die Änderungsbereiche beziehen sich vor allem auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, daher wird nicht in relevante Lebensräume eingegriffen. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit von vorneherein sicher auszuschließen.

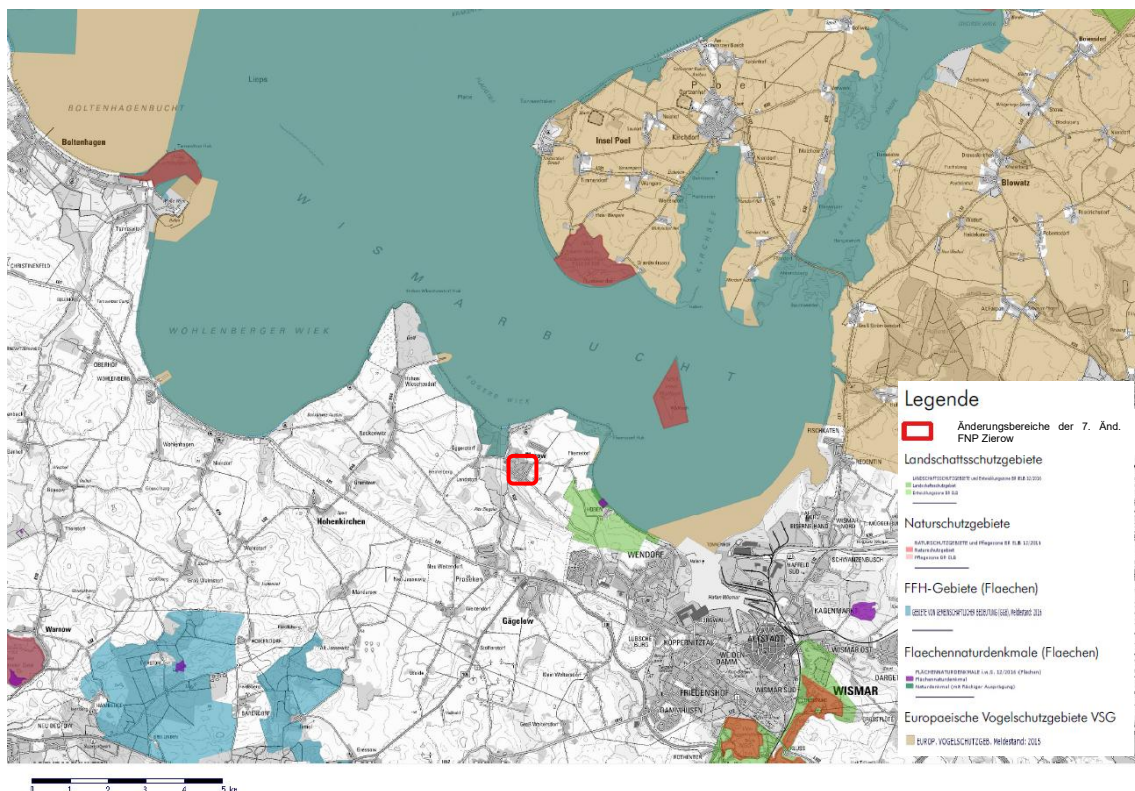


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld der Änderungsbereiche (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: Geoportal M-V 2023, erstellt mit QGIS 3.4.8.

2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb der Änderungsbereiche bzw. angrenzend befinden sich gemäß Biotopkatas-
ter nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

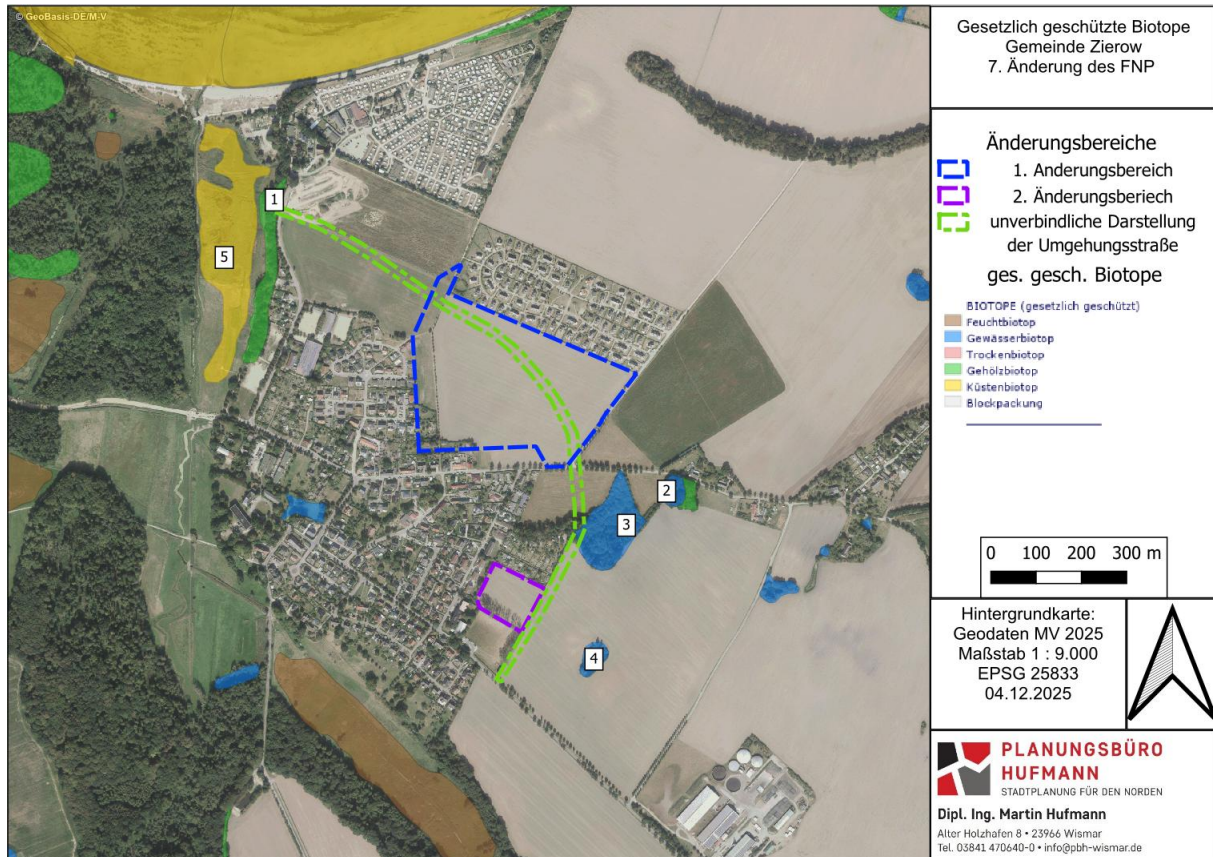


Abbildung 8: Luftbild des von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope

Tabelle 2: Biotope im Umfeld des Untersuchungsraums

Laufende Nummer	Laufende Nummer im Landkreis	Biotopname	Gesetzesbegriff	Fläche [m ²]
1	NWM09736	Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	12.984
2	NWM10023	permanentes Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation	3.010
3	NWM10021	permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Gehölz	Stehende Kleingewässer	17.717
4	NWM10020	permanentes Kleingewässer; Gehölz; Phragmites- Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	3.123
5	NWM09734	Salzgrünland nördlich von Zierow	Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede	46.268

Innerhalb des Änderungsbereiche des B-Plan Nr. 17 befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Alle anderen Biotope, die als geschützt gelistet sind, befinden

sich außerhalb der Änderungsbereiche und deren Wirkzonen. Somit sind keine geschützten Biotop von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.

2.3.3 Denkmale, Altlasten und Kampfmittel

In den Änderungsbereichen befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden sind die Schritte gemäß Kapitel 2.1 „Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung“ zum Thema Denkmalschutzgesetz anzuwenden. 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 in den Änderungsbereichen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet. Die im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Änderungsbereiche werden nachfolgend hinsichtlich ihrer Relevanz für die einzelnen Schutzgüter geprüft.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 sah die Gemeinde Zierow mehrere Ferienhausgebiete nördlich der Fliemstorfer Straße vor. In den 2000-er Jahren entstanden bereits das „Ostseeferiendorf“ im Nordwesten und der „Ferienhauspark De Poeler Drift“ im Nordosten. Zwischen diesen beiden Anlagen liegt der Änderungsbereich 1, der ebenfalls als Ferienhausgebiet mit einer großzügigen umlaufenden Parkanlage ausgewiesen war. Aufgrund geänderter Entwicklungsziele verzichtet die Gemeinde künftig auf weitere Ferienhausansiedlungen am Ortsrand. Stattdessen soll der Änderungsbereich 1 wieder seiner ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im FNP entsprechen. Die betreffende Fläche wird seit den 1950er Jahren durchgehend landwirtschaftlich bewirtschaftet; die geplante Nutzungsumstellung spiegelt lediglich die tatsächliche Bodennutzung wider. Der dargestellte Rad- und Wanderweg, sowie die oberirdische Hauptversorgungsleitung bleibt von der Änderung unberührt. Deshalb wird in der Schutzgut-Betrachtung auf eine weiterführende Analyse verzichtet.

Der 2. Änderungsbereich im östlichen Rand des Hauptortes von Zierow ist gegenwärtig landwirtschaftlich bewirtschaftet, obwohl er im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Nutzungsart „Kleingarten“ ausgewiesen ist – eine solche Nutzung wurde bislang nicht umgesetzt. Historische Luftbilder belegen die frühere landwirtschaftliche Nutzung, und aktuelle Aufnahmen bestätigen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Im Rahmen der 7. Änderung plant die Gemeinde, die bislang nicht realisierte Kleingartenfläche zugunsten einer neuen Wohnbaufläche auszuweisen. Durch die beabsichtigte Umwandlung von Grün- bzw. landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnnutzung ist für den 2. Änderungsbereich eine Schutzgutprüfung erforderlich.

Zusätzlich zu den Änderungsbereichen erfolgt die zeichnerische Darstellung der Vorzugsvariante als „unverbindliche Ortsumgehung“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow, als Planzeichen ohne Normcharakter. Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB können Verkehrsflächen des überörtlichen Verkehrs dargestellt werden, auch wenn keine konkrete Planung vorliegt. Die Trassendarstellung besitzt keine verbindliche Steuerungswirkung. Eine Schutzgutbetrachtung wird für diesen Änderungsbereich folglich nicht vorgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Bewertung auf Ebene des Flächennutzungsplans – im Gegensatz zur detaillierteren Betrachtung im verbindlichen Bauleitplans – in einer überschlägigen, Prüftiefe erfolgt.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärm- und Lichtimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung und Versorgungsgrad
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation, Erschütterungen, Geruchsbelästigungen, gesundheitsgefährdende Altlasten)

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht. Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

3.2.2 Basisszenario

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde Zierow und dem Ferienwohngebiet „De Poeler Drift“ dar. Von diesem geht eine Arbeitsfunktion aus. Die visuelle Wahrnehmung der Fläche ist die einer Ackerfläche am Siedlungsrand. Der Rad- und Wanderweg, sowie die oberirdische Hauptversorgungsleitung bleibt von der Änderung unberührt.

Der Änderungsbereich 2 übernimmt derzeit die Funktion einer landwirtschaftlichen Fläche, daher geht eine Arbeitsfunktion vom Plangebiet aus. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist nicht von Lärm- oder Lichtimmissionen auszugehen. Die visuelle Wahrnehmung der Fläche ist die einer Ackerfläche am Siedlungsrand.

3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Änderungsbereichs 1 entsteht mit Änderung des Flächennutzungsplans keine reale Nutzungsänderung. Die Fläche verbleibt in ihrer aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

Innerhalb des 2. Änderungsbereichs kann die Fläche als Wohngebiet am Siedlungsrand zugeführt werden. Die angrenzenden Nutzungen werden bei Darstellung der Planinhalte nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen beibehalten werden. Für den 1. Änderungsbereich wäre zukünftig weiterhin die Entwicklung eines Ferienhausgebietes auf einer landwirtschaftlichen Fläche zulässig.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Innerhalb des 1. Änderungsbereichs finden keine realen Nutzungsänderungen statt. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird fortgesetzt.

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets im 2. Änderungsbereich soll die am Ortsrand bestehende Baulücke geschlossen und damit die Wohnsituation der Gemeinde Zierow verbessert werden. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die innere Gemeindestruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft abgeschlossen, sodass die vorhandene städtebauliche Lücke sinnvoll und nachhaltig gefüllt wird.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich negativen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Pflanzen

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/ Gefährdung
- Vielfalt
- Wiederherstellbarkeit Biototyp
- Biotopverbund

Tiere

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt der Tierarten

Biologische Vielfalt

- Biotopausstattung (Vielfalt innerhalb und zwischen Arten, Biologische Vielfalt, Vielfalt an Biotopen)

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt umfasst die Erfassung und Bewertung von Lebensräumen, Artenvorkommen sowie der strukturellen Vielfalt innerhalb und zwischen Ökosystemen. Bewertet werden dabei insbesondere die Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung), die Vielfalt und Gefährdung von Arten und Biotopen sowie deren ökologische Wiederherstellbarkeit und Einbindung in den Biotopverbund. Im Hinblick auf die Pflanzenwelt erfolgt die Betrachtung unter anderem anhand der Vielfalt der Vegetationsstrukturen, der Seltenheit und Gefährdung einzelner Arten oder Biototypen sowie der Möglichkeit zur Wiederherstellung beeinträchtigter Standorte. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Grad der Vorbelastung durch menschliche Nutzung (Hemerobie) und der Rolle der jeweiligen Biotope innerhalb des regionalen Biotopverbunds. Für das Tierartenspektrum ist neben der allgemeinen Artenvielfalt vor allem das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten von Bedeutung. Auch hier fließen der Hemerobiegrad sowie die Bedeutung des Untersuchungsraums als Lebens-, Fortpflanzungs- oder Rückzugsraum in die Bewertung ein.

Die biologische Vielfalt als übergeordneter Bewertungsaspekt bezieht sich auf die Ausstattung mit verschiedenen Biototypen sowie auf die Vielfalt innerhalb und zwischen Arten. Sie stellt einen zentralen Indikator für die Funktionsfähigkeit und Stabilität von Ökosystemen dar. Auswirkungen einer Planung auf dieses Schutzgut sind insbesondere dann bedeutsam, wenn Lebensräume zerstört, zerschnitten oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden, wenn Vorkommen geschützter Arten betroffen sind oder wenn die biologische Vielfalt durch eine Verarmung der Struktur- und Artenausstattung reduziert wird.

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten:

- besonders geschützte Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder aus der Natur zu entnehmen,
- ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu zerstören oder erheblich zu stören
- sowie besonders geschützte Pflanzen zu entnehmen oder zu zerstören.

Dabei gilt: Wird die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Brutplätze, Niststandorte, Überwinterungsquartiere) im räumlichen Zusammenhang dauerhaft verändert, kann ein Eingriff unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. In solchen Fällen können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung dieser Funktion erforderlich sein.

Besondere Relevanz besitzen dabei:

- **Alle europäischen Vogelarten** nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Vogelschutz-RL), einschließlich regelmäßig auftretender Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-RL,
- **Alle Tierarten des Anhangs IVa** der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL),
- **Alle Pflanzenarten des Anhangs IVb** der FFH-RL.

Die Anwendung des § 44 BNatSchG dient der Umsetzung der europäischen Vorgaben aus der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden oder – falls erforderlich – im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahmeprüfung untersucht werden. Grundlage dabei kann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine SPA- bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung sein.

3.3.2 Basisszenario

Die Flächen des 1. und 2. Änderungsbereichs bestehen ausschließlich aus Ackerflächen. Daher ist die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten erheblich eingeschränkt und eher als monoton und anthropogen vorbelastet zu betrachten. Die Ackerflächen gehören zum Biotopverbund Acker, welches sich östlich und nördlich der Gemeinde Zierow erstreckt. Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine geschützten Biotope, Gehölze oder Gewässer.

3.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Pflanzen

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde Zierow und dem Ferienwohngebiet „De Poeler Drift“ dar. Dieser erfüllt für die heimischen, wildlebenden Pflanzen keine Lebensraumfunktionen. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen der Pflanzen und Biologischen Vielfalt zu erwarten.

Bei Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im 2. Änderungsbereich die Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche mit monotonen Biotopstrukturen. Dieser erfüllt für die heimischen, wildlebenden Pflanzen keine Lebensraumfunktionen. Mit der Änderung kann es zu einer Arrondierung an den östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Zierow kommen. Von der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine hochwertigen Biotope oder Gehölze betroffen. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen der Pflanzen und Biologischen Vielfalt zu erwarten.

Tiere

Bei Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten. Die betroffenen Flächen weisen derzeit aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung einen artenarmen Zustand auf; folglich ist die vorhandene Biodiversität bereits gering und würde durch die

geplante Nutzungskonversion nicht weiter reduziert. Für Arten des Offenlands könnte die Fläche theoretisch als ergänzender Lebensraum fungieren, wobei die benachbarten Ackerflächen – die sich weiter von potenziellen Störquellen entfernt befinden – hierfür besser geeignet sind. Dies gilt insbesondere für den 2. Änderungsbereich, in dem durch die Ausweisung eines Wohngebiets die städtebauliche Lücke am Ortsrand geschlossen wird. Detaillierte Analysen zu den betroffenen Schutzgütern, insbesondere zu tierischen Arten, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und ausgewertet.

Biologische Vielfalt

Bei Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen; diese ist angesichts des aktuellen, artenarmen Status der beanspruchten Fläche derzeit ohnehin als gering einzustufen. Die potenziellen Entwicklungen innerhalb der Änderungsbereiche sind nicht dazu in der Lage Biotopverbünde zu verschneiden oder zu zerstören.

3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen beibehalten werden. Für den 1. Änderungsbereich wäre zukünftig weiterhin die Entwicklung eines Ferienhausgebietes auf einer landwirtschaftlichen Fläche zulässig. Dies würde zu einer Zerschneidung des Biotopverbunds Acker und der potenziellen Überplanung von Neststandorten der Arten des Offenlands.

3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich nach eingehender Schutzgutprüfung feststellen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind anschließend detailliertere, projektspezifische Analysen vorzunehmen und das potenzielle Eintreten von Eingriffen zu bilanzieren. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und festgelegt werden, vermieden oder ausgeglichen werden.

Daher ist durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere“, „Pflanzen“ und „biologische Vielfalt“ zu rechnen.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

Der Boden erfüllt im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf zentrale Funktionen. Er wirkt als Filter, Speicher und Puffer für Wasser, Luft und Nährstoffe und trägt zur Umwandlung von Stoffen bei. Zudem stellt er einen wichtigen Lebensraum für Pflanzenwurzeln, Mikroorganismen und Bodentiere dar. Die physikalischen und chemischen Eigenschaften des Bodens – wie Substratzusammensetzung, Humusgehalt und Wasserhaushalt – beeinflussen maßgeblich die Ausprägung der natürlichen Vegetation und die Standortqualität. Nach §2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat der Boden darüber hinaus eine bedeutende Funktion für den Menschen: als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft, als Standort für Siedlung und Infrastruktur sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. durch Bodenfunde oder geologische Schichten). Die anthropogene Beeinflussung des Bodens – etwa durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung oder Schadstoffeinträge – kann diese Funktionen erheblich beeinträchtigen. Auch potenzielle oder bestehende Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, da sie Risiken für Umwelt und Gesundheit darstellen können.

3.4.2 Basisszenario

Die Änderungsbereiche der 7. Änderung sind in den weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne lokalisiert. Sie sind 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.

Innerhalb der Änderungsbereiche der 7. Änderung sind keine Altlasten, Kampfmittel oder Denkmale bekannt. Die Änderungsbereiche beanspruchen bereits unter Nutzung stehende Flächen, deren Untergrund bereits anthropogen beeinflusst sind, damit sind Vorkommen seltener oder/und besonders schützenswerter Bodengesellschaften ausgeschlossen.

Die Boden- oder Grünlandgrundzahl sowie die Acker- oder Grünlandzahl innerhalb des 2. Änderungsbereichs beträgt 62. Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ beschlossen. Formal erfüllt die Fläche diese Nutzungsfunktion, real besteht allerdings weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung. Die Überplanung einer Kleingartenanlage durch eine Wohnbaufläche ist so demnach trotz der hohen Acker- und Grünlandzahlen zulässig.

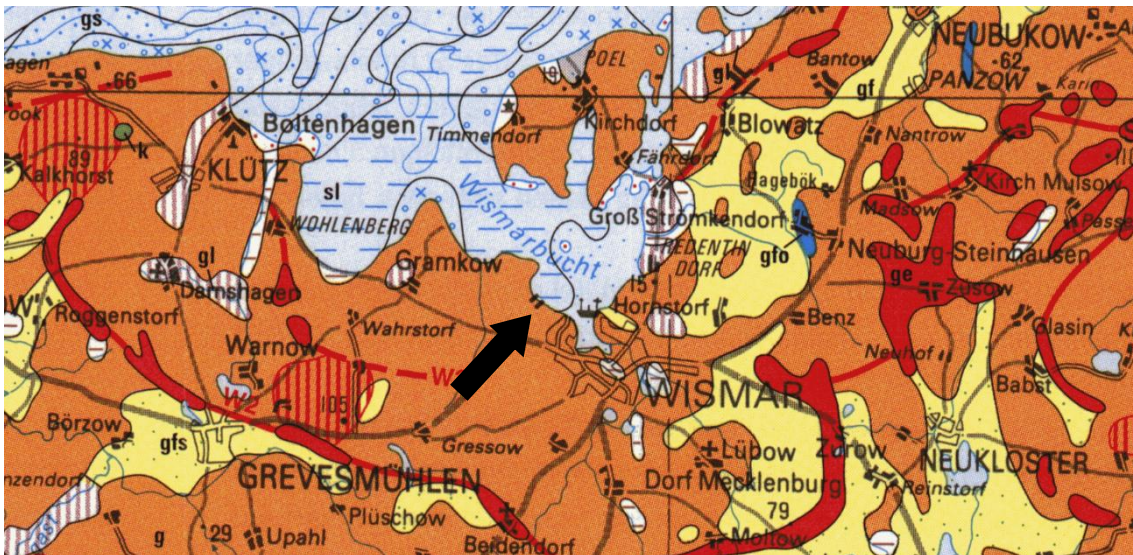


Abbildung 9: Änderungsbereiche (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

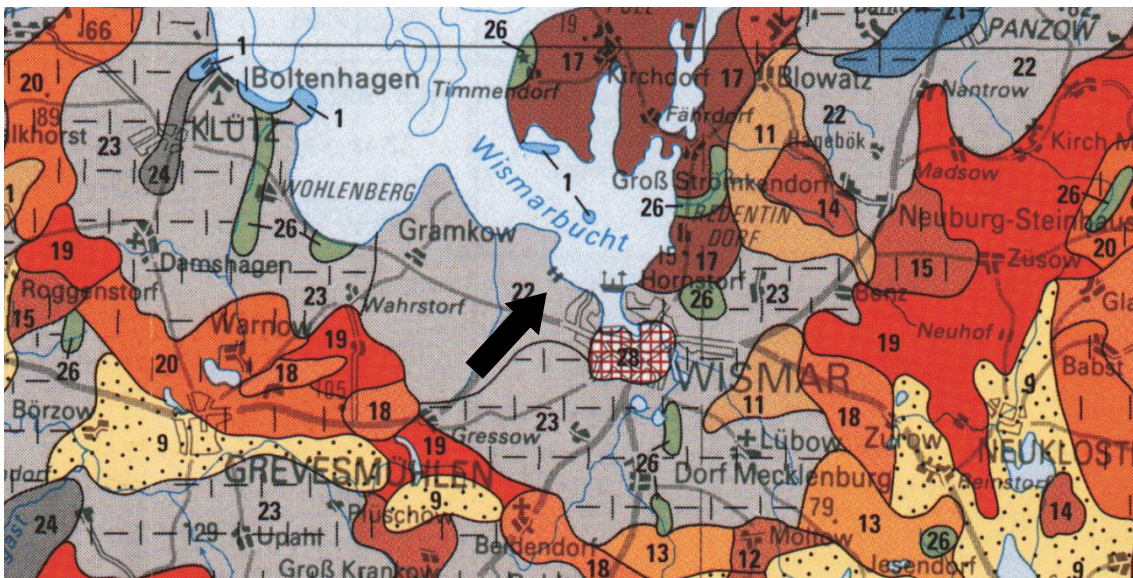


Abbildung 10: Änderungsbereiche (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde Zierow und dem Ferienwohngebiet „De Poeler Drift“ dar. Es erfolgt dort mit Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung.

Im 2. Änderungsbereich erfolgt die Nutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Änderungsbereich unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen ist nachfolgend zusammengefasst.

Tabelle 3: Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit am Vorhabenstandort

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG		Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1.	Natürliche Funktion als	
a)	Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Mit Ausweisung des 2. Änderungsbereichs kann eine Umnutzung und teilweise Überformung eines bereits belasteten Gebiets erfolgen. Die Änderung greift nicht negativ in die bisherigen Lebensraumfunktionen für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein.
b)	Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Innerhalb des 2. Änderungsbereichs können Flächen vollversiegelt werden, was sich auf den Wasserhaushalt auswirken kann. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.
c)	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	
2.	Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im 2. Änderungsbereich sind keine Denkmale bekannt. Daher wird die Archivfunktion des Bodens nicht beeinflusst.
3.	Nutzungsfunktionen	Die Fläche im Änderungsbereich erfüllt Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Im gültigen Flächennutzungsplan wird formal eine Grünfläche mit der Nutzung als Kleingartenanlage überplant. Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird die Nutzungsform geändert.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen der Nutzungen und damit des Schutzguts Boden zu erwarten.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit Darstellung des Wohngebiets im 2. Änderungsbereich kann es zu Vollversiegelungen kommen. Der Boden innerhalb des 2. Änderungsgebiets kann aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als nährstoffreich und vorbelastet angesehen werden. Es würde demnach nicht zu einer Änderung eines wertvollen, naturnahen Bodens kommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Vollversiegelung zu bilanzieren und auszugleichen.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Grundwasserbeschaffenheit
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung
- Überschwemmungsgefahr des Plangebiets

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Das Grundwasser übernimmt eine zentrale Rolle im Naturhaushalt sowie für die Trinkwasserversorgung. Seine Beschaffenheit hängt maßgeblich von der geologischen Ausgangslage, den Bodenverhältnissen sowie der Art und Intensität der Flächennutzung ab. Die Grundwasserneubildung und -dynamik sind wichtige Kenngrößen für die langfristige Verfügbarkeit und Qualität. Flächenversiegelung, Verdichtung oder Bodenverunreinigungen können die natürliche Neubildung hemmen und die Gefahr von Verschmutzungen durch Schadstoffe erhöhen. Oberflächengewässer wie Bäche, Gräben oder Seen übernehmen vielfältige ökologische Funktionen. Neben ihrer Selbstreinigungsfunktion dienen sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere in den Ufer- und Übergangsbereichen. Ufernahe Nutzungen, etwa durch Bebauung oder landwirtschaftliche Nutzung, können zu Gewässerbeeinträchtigungen führen – etwa durch Erosion, Nährstoffeinträge oder Beeinträchtigung der Uferstruktur. Zudem ist im Rahmen der Planung die potenzielle Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet zu prüfen und zu bewerten. Befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, gelten erhöhte Anforderungen an den Schutzstatus. Ziel ist die Vermeidung von Einträgen schädlicher Stoffe in das Grundwasser. In diesen Zonen sind bestimmte Nutzungen oder bauliche Vorhaben nur eingeschränkt oder unter besonderen Auflagen zulässig, um die Qualität des Trinkwassers langfristig zu sichern.

3.5.2 Basisszenario

Südwestlich der Änderungsbereiche der 7. Änderung befindet sich das Wasserschutzgebiet „Gramkow-Hohenkirchen“ mit der Schutzzone III, Die Änderungsbereiche der 7. Änderung selbst liegen jedoch außerhalb des Wasserschutzgebietes. Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Gewässer.

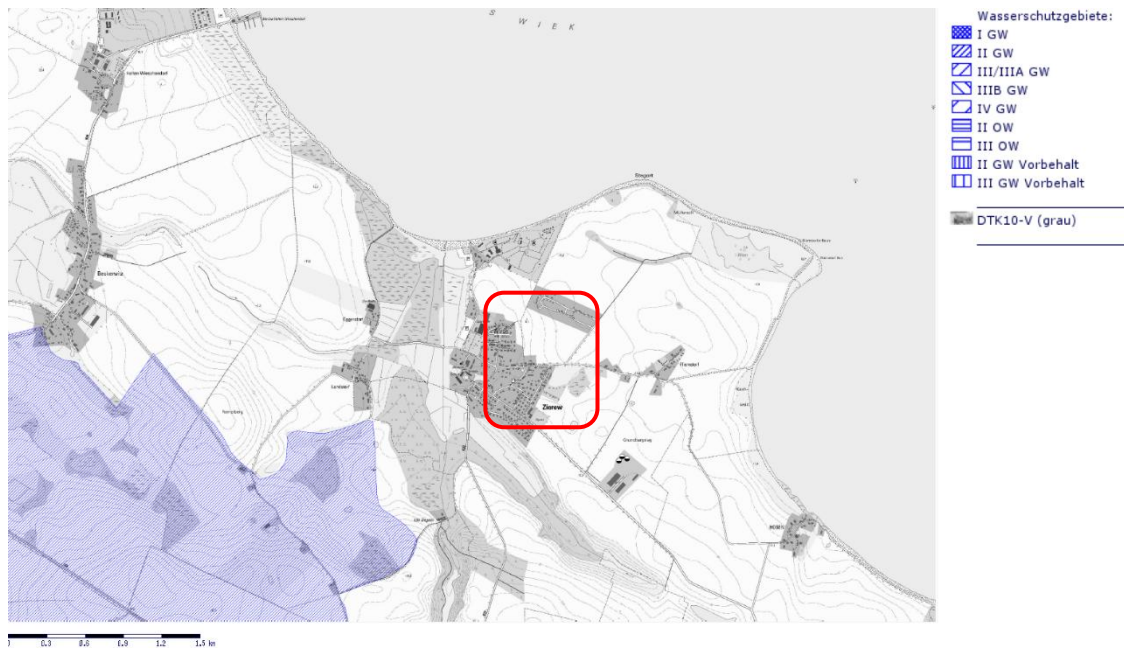


Abbildung 11: Änderungsbereiche (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2023.

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aktuell sind die innerhalb der Änderungsbereiche geplanten Nutzungen nicht dazu in der Lage schädlich in das Grundwasser einzugreifen. Die innerhalb der Änderungsbereiche zulässigen Nutzungen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit geeigneten Maßnahmen zum Schutz des Schutzguts Wassers umgesetzt werden, sodass es zu keiner Beeinträchtigung von Grundwasser kommt. Eine weitere Prognose entfällt aufgrund des Nichtvorhandenseins von Gewässern im Plangebiet und des weiteren Untersuchungsraums.

3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuell innerhalb der Änderungsbereiche stattfindende landwirtschaftliche Nutzung kann zum Eintrag von Nährstoffen ins Grundwasser führen. Bei Nichtdurchführung würde dies weiter bestehen bleiben. Eine weitere Prognose entfällt aufgrund des Nichtvorhandenseins von Gewässern in den Änderungsbereichen und des weiteren Untersuchungsraums.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzungen in den Änderungsbereichen können kleinräumig Bereiche mit einer verminderten Bodenversickerung entstehen, welche durch Vollversiegelungen entstehen können. Um potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers integriert werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist mit Änderung des Flächennutzungsplans ausgeschlossen.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

3.6.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotentiale

Luft und Klima sind zentrale Umweltfaktoren, die sowohl die Lebensqualität des Menschen als auch die Funktionsfähigkeit von Ökosystemen maßgeblich beeinflussen. Veränderungen des lokalen Klimas – etwa durch Bebauung, Versiegelung oder den Verlust vegetationsgeprägter Flächen – können zu einer Erhöhung der Umgebungstemperaturen und einer veränderten Luftzirkulation führen. Dies wirkt sich unmittelbar auf das städtische Mikroklima und die thermische Belastung in Siedlungsräumen aus. Die lufthygienische Situation wird stark durch Emissionen aus dem Verkehrssektor, gewerblichen Quellen und Heizungsanlagen geprägt. Eine Verschlechterung der Luftqualität kann gesundheitliche Risiken erhöhen und die Aufenthaltsqualität insbesondere in dicht besiedelten Gebieten mindern. Vegetationsflächen übernehmen hierbei eine wichtige ausgleichende Funktion: Sie wirken temperaturregulierend, filtern Schadstoffe aus der Luft und fördern die Luftbewegung, insbesondere in Form von Kalt- und Frischluftentstehung. Mit dem fortschreitenden Klimawandel gewinnen bioklimatische Be- und Entlastungspotentiale zunehmend an Bedeutung. Dabei spielt die räumliche Verteilung von Grün- und Freiflächen ebenso eine Rolle wie deren Vegetationstypen und Durchlüftungswirkung. Maßnahmen zur Klimaanpassung sollten daher gezielt auf die Förderung klima- und lufthygieneregulierender Faktoren ausgerichtet sein, um städtische Hitzeinseln zu reduzieren und gesundheitsfördernde Wohnverhältnisse zu erhalten.

3.6.2 Basisszenario

Das Klima innerhalb der Änderungsbereiche ist überwiegend atlantisch-maritim geprägt. Die vorherrschenden Windrichtungen stammen aus dem Westen. In den Änderungsbereichen ist die natürliche Kaltluftentwicklung durch die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen beeinträchtigt.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die in den Änderungsbereichen mögliche Bebauungen können nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes führen. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Gesetze, Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine Entwicklungen für das Schutzgut Luft und Klima zur Folge.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine signifikanten Änderungen für das Schutzgut Luft und Klima verbunden.

3.7 Schutzgut Fläche

3.7.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Luftschadstoffe und Lärm
- Flächenverbrauch

Freiflächen übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, das Mikroklima sowie die Lebensqualität in Siedlungsräumen. Die Größe zusammenhängender Freiflächen ist dabei entscheidend für deren ökologische Wirksamkeit, insbesondere als Lebensraum, Frischluftschneise oder Rückzugsort für Flora und Fauna. Je naturnäher diese Flächen ausgestaltet sind – etwa mit heimischen Gehölzen, extensiven Wiesen oder unversiegelten Böden – desto höher ist ihr Beitrag zur Biodiversität und ökologischen Durchlässigkeit. Die Belastung durch Luftschadstoffe und Lärm kann die Funktionalität und Aufenthaltsqualität dieser Räume erheblich einschränken. Insbesondere in städtischen Gebieten ist auf eine ausreichende Pufferung gegenüber verkehrsreichen Straßen oder gewerblichen Nutzungen zu achten. Der Flächenverbrauch durch Bebauung und Versiegelung stellt ein wesentliches Kriterium bei der Bewertung von Eingriffen in bestehende Freiflächen dar. Eine sparsame und flächeneffiziente Planung trägt zum Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen und zur langfristigen Sicherung offener Landschaftsräume bei.

3.7.2 Basisszenario

Die Flächen des Änderungsbereichs umfasst insgesamt ca. 14 ha, die aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Die Flächen sind durch die angrenzende Wohnbebauung und Straßenverkehr moderat durch Lärm und Licht belastet. Aufgrund der Siedlungsnähe und der Nutzung kann die Fläche nicht als naturnahe Fläche definiert werden.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde Zierow und dem Ferienwohngebiet „De Poeler Drift“ dar. Es erfolgt dort mit Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung und somit keine Flächeninanspruchnahme.

Mit Darstellung des 2. Änderungsbereichs wird eine landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand in Anspruch genommen. Mit Darstellung eines Wohngebiets kann es auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu Versiegelungen und Umwandlungen des Ackerbiotops kommen. Die Lärm- und Lichtbelastung innerhalb des Änderungsbereichs kann ansteigen.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen der bisherigen Nutzung und somit keine Änderungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Im 2. Änderungsbereich ist mit der geplanten Wohnbebauung eine Flächeninanspruchnahme zu erwarten, die das Schutzgut „Fläche“ beeinträchtigen kann. Durch

die mögliche Versiegelung des Bodens sowie durch steigende Licht- und Lärmbelastungen würden die natürlichen Eigenschaften der betroffenen Flächen negativ beeinflussen. Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist es jedoch, die innere Stadtstruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft abzuschließen und die bestehende städtebauliche Lücke am Ortsrand sinnvoll zu schließen. Obwohl eine Beeinträchtigung des Schutzguts „Fläche“ grundsätzlich möglich ist, können geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen verringern oder ausgleichen. Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine signifikanten, dauerhaften Veränderungen für das Schutzgut „Fläche“.

3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.8.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild beschreibt die sichtbare Erscheinung und Eigenart eines Raumes, die sich aus der Kombination natürlicher Gegebenheiten und menschlicher Einflüsse ergibt. Geprägt wird es durch Elemente wie Relief, Vegetation, Gewässer, landwirtschaftliche Nutzung sowie bauliche Strukturen. Für die Bewertung sind insbesondere Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Natürlichkeit der Landschaft entscheidend. Die Vielfalt ergibt sich aus der Anzahl und Ausprägung landschaftsstrukturierender Elemente sowie unterschiedlichen Nutzungsformen. Eigenart und Schönheit beziehen sich auf charakteristische Landschaftsmerkmale, wie typische Formen, Materialien oder räumliche Gliederungen, die einem Gebiet einen besonderen Ausdruck verleihen. Die Natürlichkeit eines Landschaftsraumes wird unter anderem anhand des Erhalts traditioneller Biotopstrukturen, der Eingriffsintensität sowie der Präsenz technischer Anlagen beurteilt. Darüber hinaus spielt das Erholungspotenzial eine wichtige Rolle, insbesondere im Hinblick auf Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und die visuelle Wirkung des Raumes.

3.8.2 Basisszenario

Die Flächen der Änderungsbereiche stellen sich als landwirtschaftliche Nutzflächen in Siedlungsnähe ohne charakteristische Eigenschaften und wertgebenden oder seltenen Landschaftselementen dar. Es befinden sich darüber hinaus keine Geländerelevs, Gewässer oder landschaftsbildrelevante bauliche Strukturen innerhalb der Flächen.

3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde Zierow und dem Ferienwohngebiet „De Poeler Drift“ dar. Es erfolgt dort mit Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung und somit keine Änderung des Landschafts- und Ortsbilds. Mit Darstellung des 2. Änderungsbereichs ergeben sich Änderungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild. Der Siedlungsbereich der Gemeinde Zierow würde sich nach Osten erweitern und eine Lücke zwischen der Kleingartenanlage nördlich und eines Sportplatzes südlich des 2. Änderungsbereichs im Randbereich des Ortskerns schließen.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild. Es wäre weiterhin die Möglichkeit zur Planung eines Ferienwohngebiets auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben. Dies hätte die Überplanung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Erweiterung der Siedlungsfläche in der offenen Landschaft zur Folge.

3.8.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Die Ausweisung des Änderungsbereichs ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Lage des Änderungsbereichs am Ortsrand von Zierow werden keine unbelasteten Bereiche in freier Landschaft überplant, sondern ein bereits vorbelasteter, siedlungsnaher Bereich.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind bedeutende Zeugnisse historischer Entwicklungen und identitätsstiftende Elemente der gebauten und gestalteten Umwelt. Dazu zählen denkmalgeschützte Bauwerke, archäologische Fundstellen sowie sonstige schützenswerte Objekte. Eingriffe in diese Strukturen – etwa durch bauliche Überformung, Erschütterungen oder Veränderungen im direkten Umfeld – können deren Substanz oder Wirkung erheblich beeinträchtigen. Frühzeitige Erfassungen und Berücksichtigungen im Planungsprozess ist daher wesentlich für ihren Schutz und Erhalt.

3.9.2 Basisszenario

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Denkmale.

3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Denkmale. Eine Prognose entfällt damit. Sollten bei den Bauarbeiten Funde von Denkmälern nach § 2 DSchG M-V gefunden werden, sind besondere Maßnahmen nach § 11 DSchG M-V anzuwenden und durchzuführen.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Denkmale. Eine Prognose entfällt damit.

3.9.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Denkmale. Eine Bewertung entfällt damit.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, welche sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sind durch Versiegelungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima möglich. Insbesondere können Versiegelungen die Versickerungsfähigkeit sowie den Wasserhaushalt, die Kaltluftentstehung und das Mikroklima beeinflussen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der niedrigen Bedeutung der Fläche für die aktuelle Kaltluftentwicklung werden diese potenziell auftretenden Effekte jedoch als gering eingeschätzt.

Auch zwischen den Schutzgütern Fläche, Pflanzen, Tiere und Biodiversität bestehen Wechselwirkungen. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und festgelegt werden, vermieden oder ausgeglichen werden.

Insgesamt ist angesichts der bestehenden anthropogenen Vorbelastung der Änderungsbereiche insgesamt von geringen Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern auszugehen.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Darüber hinaus sind mit Änderung des Flächennutzungsplans keine Störfallbetriebe in den Änderungsbereichen zulässig oder entstehen Wirkfaktoren, welche Störfallbetriebe erheblich beeinflussen könnten.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im vorangestellten Kapitel wurden die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Änderung dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die Wohnbauentwicklung der Gemeinde steuern und die Erschließung des Ortsrands vorantreiben. Bei einer Umsetzung der durch die Änderung möglichen Planungsziele ist ein Flächenverbrauch von bis zu 14 ha einer durch Landwirtschaft vorbelasteten Fläche möglich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden, soweit notwendig, entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen durchgeführt. Zusammenfassend wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation in den einzelnen Änderungsbereichen bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen bleibt. Die landwirtschaftliche Nutzung im 1. und 2. Änderungsbereich würde weiterhin stattfinden. Darüber hinaus würde die städtebauliche Lücke am Ortsrand weiterhin verbleiben und die Entwicklung der Wohnmöglichkeiten an dieser Stelle im Ort würde ausbleiben.

4.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Mit der hier vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans setzt sich die Gemeinde mit der weiteren Entwicklung der Gemeinde Zierow auseinander. Die vorliegende Planung stellt den Willen der Gemeindevertretung dar, welche die Entwicklung der Flächenpotentiale innerhalb der Gemeinde nutzen möchte. Dies spiegelt sich im 2. Änderungsbereich wider, in dem Flächen für Wohngebiete dargestellt werden sollen. Für den Ausbau der Möglichkeiten für Wohngebiete stehen der Gemeinde Zierow eingeschränkte Möglichkeiten zur Verfügung, da die Gemeinde von hochwertigen Ackerflächen umgeben ist. Somit ist die Inanspruchnahme einer Fläche welche eine städtebauliche Lücke am Ortsrand schließt, der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft vorzuziehen.

Darüber hinaus soll eine Planentscheidung der Gemeinde aus den frühen 2000-er Jahren korrigiert werden indem eine Fläche welche als Ferienwohngebiet dargestellt wird, künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Da die Gemeinde Zierow bereits über ausreichend Flächen für Ferienhäuser und Campingplätze innerhalb des Gemeindegebietes verfügt, ist der Wegfall des Ferienhausgebietes begründbar. Eine Standortalternativenprüfung für diese formale Umwidmung ist nicht erforderlich.

4.4 Eingriffsregelung

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft hervorgerufen durch eine Planung erfolgt noch nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes, erfolgt eine Berechnung und Bilanzierung des Eingriffes unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V). Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen

wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Eine gesetzliche Verbindlichkeit zur Anwendung besteht gegenüber Dritter (hier der Gemeinde) jedoch nicht.

4.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Nutzungsänderung sowohl Verminderungs- als auch Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich realisierbar sind; es besteht also kein Hinweis darauf, dass ein Ausgleich oder entsprechende Schutzvorkehrungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die potenziell Möglichen Entwicklungen im Änderungsbereich 2 unmöglich wären.

Erst in der verbindlichen Bauleitplanung werden die konkreten Maßnahmen zur Reduzierung von Versiegelungen, zur Integration vorhandener Grünstrukturen und zur Kompensation von Eingriffen detailliert berechnet und festgelegt. Dort erfolgt zudem die abschließende Bewertung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Zierow mit der weiteren Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes. Insbesondere geht es hierbei um die Umwandlung eines ausgewiesenen Ferienwohngebiets in landwirtschaftliches Gebiet und die Steuerung der Wohnnutzung.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 2 verschiedene Teilflächen in unterschiedlichen Bereichen des Gemeindegebiets betrachtet. Es wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 7. Änderung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann.

Die hier behandelten Änderungsbereiche befinden sich überwiegend innerhalb von Siedlungslage bzw. im direkten Anschluss daran und sind daher als anthropogen vorbelastet zu betrachten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sofern es sich nicht um ein Verfahren nach § 13 bzw. § 13a handelt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es sind innerhalb der Änderungsbereiche keine Biotopstrukturen vorhanden, die einen gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt eine unmittelbare oder mittelbare Betroffenheit der nächstgelegenen Strukturen nicht vor. Detaillierte Ausführungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Sollten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung notwendig werden, sind diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbindlich festzusetzen.

In Bezug auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die ggf. notwendigen vertiefenden Untersuchungen werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene beispielsweise der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine überschlägige Potentialabschätzung.

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V keine geschützten Bäume. Innerhalb der Änderungsbereiche sind gemäß § 20 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass generell aufgrund der Lage der Änderungsbereiche bzw. im direkten Anschluss daran mit geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen ist.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zierow.

6. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

LUNG (1998/2008): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2010): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

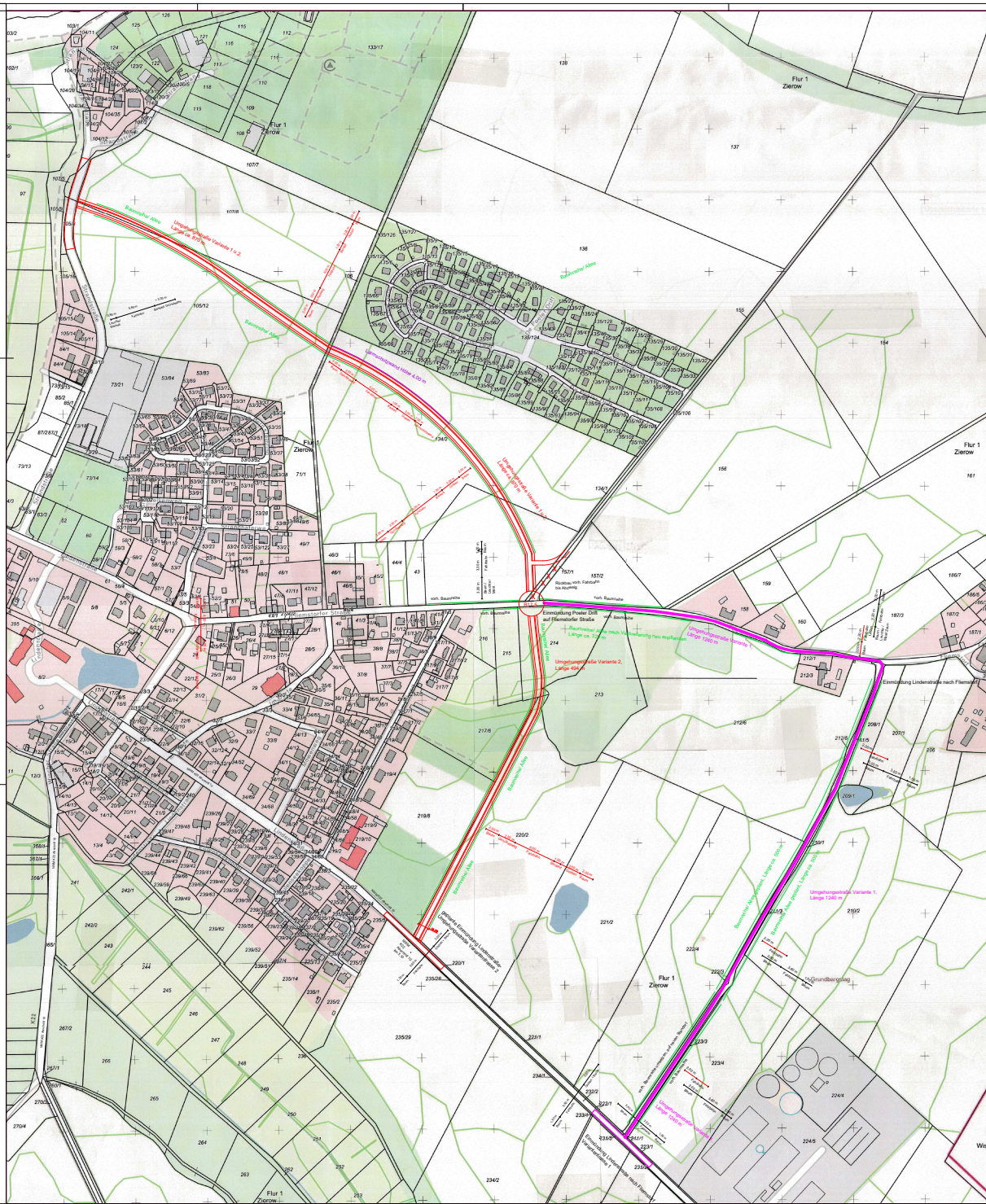
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2006): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht, Schwerin 2006.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

Standard-Datenbögen der Natura 2000-Gebiete
SPA-Gebiet "Küstenlandschaft Wismarbucht" und FFH-Gebiet "Wismarbucht".

Zierow, den

Bürgermeister



Legende:

- Geplante Trasse Umgehungsstraße Variante 1, mit Aufteilung des Verkehrsraum
- Geplante Trasse Umgehungsstraße Variante 2, mit Aufteilung des Verkehrsraum
- vorhandene Straße/ Weg mit Darstellung des Verkehrsraum
- Geplante Baumreihe/ Allee
- vorh. Allee/ Baumreihe
- Lärmschutzwand Höhe 4,00 m gepl.

Ingenieurbüro Voigtänder Dammschuss 3 18209 Bad Döberitz Tel: (0 3920) 377 9822	Bearbeitet gds/str/nd	20.12.2021 01.12.2021	Maßstab 1:2000
	IBV	Datum 20.12.2021	Zeichner gds/str/nd

No.	Art der Änderung	Datum	Zeichner

Entwurf

Gemeinde Zierow über Amt Klützer Winkel Zur alten Schmiede 12 23948 Damshagen	Unterlage: 5 Blatt 1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 2000
Variantenuntersuchung einer innerörtlichen Umgehungsstraße in Zierow	
aufgestellt Bad Döberitz, den 20.12.2021 K.Voigtänder	20.12.2021

Gemeinde Ostseebad Zierow
über Amt Klützer Winkel

**Erstellung einer Machbarkeitsstudie/
Variantenuntersuchung für eine
innerörtliche Umgehungsstraße
in Zierow**

Auftraggeber:

Gemeinde Zierow über
Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Planungsbüro

Ingenieurbüro Voigtländer
Dammchaussee 3
18209 Bad Doberan

Inhaltsverzeichnis

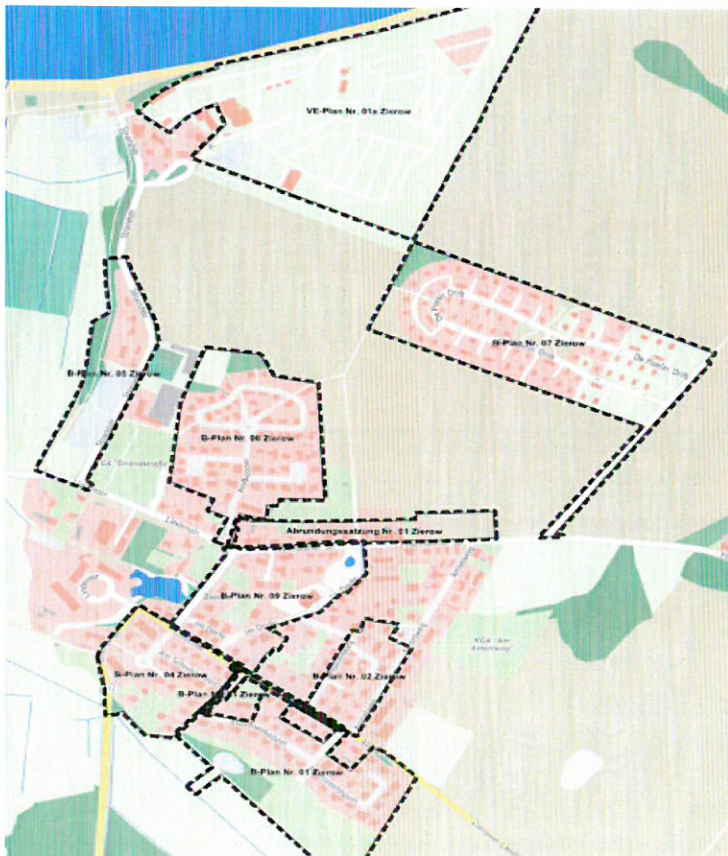
Inhaltsverzeichnis	1
1. Vorbemerkungen zur verkehrstechnischen Erschließung der Ortslage Zierow.....	2
2. Überörtliche Verkehrsanbindung	3
3. Innerörtliche Verkehrswege-Ströme	4
4. Darlegung des vorhandenen Verkehrsaufkommen.....	5
5. Darstellung der innerörtlichen Verkehrsführung Variante 1	7
5.1 Vorteile der Variante 1	9
5.2 Nachteile der Variante 1	9
6. Darstellung der innerörtlichen Verkehrsführung Variante 2.....	9
6.1 Vorteile der Variante 2.....	11
6.2 Nachteile der Variante 2.....	11
7. Belange des Umweltschutzes	11
8. Bepflanzung- Ausgleichsmaßnahmen	12
9. Bauherr und Baubeginn	12

1. Vorbemerkungen zur verkehrstechnischen Erschließung der Ortslage Zierow

Zierow ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet. Seit dem 11. Juli 2015 ist Zierow staatlich anerkannter Erholungsort. Das Gemeindegebiet Zierow grenzt im Osten an die Hansestadt Wismar und im Süden an die Gemeinde Gägelow. Sie liegt an der Wismarer Bucht, gegenüber den Inseln Poel und Walfisch. Die Gemeinde hat einen etwa zwei Kilometer langen Ostseeküstenabschnitt an der Eggers Wiek. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Eggerstorf, Fliemstorf, Landstorf und Wisch. In Zierow leben und wohnen ca. 800 Einwohner.

Zur Infrastruktur der Gemeinde Zierow gehören eine Kindertagesstätte, das Berufsschulzentrum Nord des Landkreises Nordwestmecklenburg, eine Reitschule, diverse Vereine, der Ostseecamping Ferienpark Zierow, verschiedene Handwerksunternehmen, Hotels, Ferienhäuser und -wohnungen. Die Wirtschaft ist geprägt durch Klein- und Mittelständische Betriebe, Landwirtschaft und den Tourismus, was durch die direkte Lage zur Ostsee zu erklären ist.

Der Ortskern von Zierow ist durch eine massive Bebauung, von Eigenheimen und Doppelhäusern im Dorfkern geprägt. Hier spiegelt sich die Nähe zur Hansestadt Wismar nieder, die das Wohnen im ländlichen Raum und die kurze Anbindung attraktiv macht. Die meisten der Wohngebiete wurden durch die B-Pläne Nr. 01 bis 09, der Gemeinde rechtskräftig reglementiert. Dabei orientierten sich alle B-Pläne am vorhandenen Bestand und der Infrastruktur von Zierow.



Durch die Gemeindevertreter wurde im November 2019 der Beschluss gefasst eine Studie/ Variantenuntersuchung zur innerörtlichen Verkehrsführung in Auftrag zu geben. Ziel ist es den Verkehr, insbesondere in den Sommermonaten besser zu lenken und durch den Ort zu führen, um die vorhandene Umweltbelastung, insbesondere durch den Lärm und die Abgase zu minimieren. Dies erfolgt im Interesse der Bürger und Touristen.

2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Kreisstraße NWM Nr. 22 verläuft von Gägelow – Proseken, aus Süden kommend nach Norden und stößt über die Wischer Straße an Zierow. An der Einmündung zur Lindenstraße verschwenkt die Kreisstraße ihre Richtung Südosten. Am Ortsausgang von Zierow endet die Kreisstraße NWM K22 abrupt, mit Abschnitt 10, km 3,10. Vom Ortsausgang verläuft die Lindenstraße, über Am Grundbarg und die Zierower Landstraße/ geradlinig nach Wismar und stößt nach ca. 1,10 km an das Stadtgebiet an. Bis zum Zentrum von Wismar sind es nur 10 km. Beide Straßen sind die Haupt-Zuwegungen von und nach Zierow.

Vor allem im Sommer ist eine erhebliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu verzeichnen. Ursache ist zum einen der Ostseecamping Ferienpark Zierow und das davor liegende Hotel. Auf dem Campingplatz gibt es 300 Stellplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte sowie weitere verschiedene Ferienunterkünfte. Zusätzlich gibt es private Vermietungen/ Privatunterkünfte

Der Strand wird von Einheimischen und sehr vielen Tagestouristen im Sommer besucht. Wodurch die Verkehrslage oftmals sehr angespannt ist. Der vorh. Parkplatz am Strand ist schnell ausgelastet und die PKW' s verteilen sich im gesamten Ort. Grundlegend müssen alle Fahrzeuge, um den Strand oder den Campingplatz zu erreichen sich durch den Ort schlängeln. Dadurch werden die o.g. negativen Umweltbelastungen verursacht.

Die letzte Verkehrszählung des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt mehr als 10 Jahre zurück und ist daher nicht aussagefähig, um die tatsächliche Verkehrsbelastung zu ermitteln. Wobei in den Sommermonaten diese extrem ansteigt, gegenüber den ruhigen Wintermonaten. Dort ist der Verkehr ausschließlich durch die Anwohner geprägt.

Die Gemeinde hat zwei Geschwindigkeitsmessstellen in der Ortslage. Die erste Messstelle ist in der Lindenstraße, am Ortseingang von Zierow aus Wismar kommend, in Höhe Einmündung Eulenseekoppel. Die zweite Messstelle ist in der Strandstraße in Höhe Reiterhof. Beide zählen automatisch die ankommenden Verkehrsteilnehmer (Fahrzeuge und Motorräder). Radfahrer werden von der Messung nicht erfasst. Dies erfolgt jedoch ohne Differenzierung der Fahrzeuge/ Motorräder. Daher kann man aus der Zählung keine Rückschlüsse ziehen, welche Fahrzeugarten die Stelle passiert haben.

3. Innerörtliche Verkehrswege-Ströme

Alle Straßen, in der Ortslage wurden in den vergangenen Jahren ausgebaut. Dies erfolgte durch die Gemeinde oder die Erschließungsträger, der B-Pläne. Die Fahrbahnbreiten, der Hauptstraßen sind mit 5,60 m ausreichend. Die Wohn- und Nebenstraßen haben kleinere Breiten, auf Grund der geringeren Verkehrsbelastung, bzw. wegen dem beengten öffentlichen Verkehrsraum.

Wie bereits dargelegt strömen die meisten Besucher und Touristen in Richtung Strand, an die Nordseite von Zierow. Als Zufahrtstraßen dienen, von Wismar kommend die Linden- und Strandstraße. Beide Straßen haben eine Fahrbahnbreite von 5,60 m. Hinzu kommt noch ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite, in der Lindenstraße. In der Strandstraße existiert kein Gehweg. Diese hat aber beidseitig breite Seitenbereiche/Grünstreifen wo die Fußgänger ausreichend Platz haben.

Aus Proseken fließt der Fahrzeugverkehr über die Wischer Straße und schließt an die Lindenstraße an.

Eine weitere Zufahrt besteht aus Fliemstorf- Hoben- Wismar kommend, über den ländlichen Weg. Diese Straße hat eine untergeordnete Funktion. Sie wird eher von Anwohner und gelegentlich Touristen genutzt. Die asphaltierte Ausbaubreite beträgt 3,20 – 3,30 m. Für den Gegenverkehr gibt es Ausweichstellen, wo die Fahrbahn auf 5,00 m aufgeweitet ist. Der Weg wird beidseitig durch verschiedene Baumstandorte und auf der Südseite durch die Straßenbeleuchtung eingefasst. Die Straße wird gern als Radweg genutzt, wegen der geringen Verkehrsbelastung.

An der Verbindungsstraße zwischen Fliemstorf und Zierow schließt von Nordosten der Ostseeradwanderweg und die Wohnstraße De Poeler Drift an (Geltungsbereich B-Plan 07). Besonders in den Sommermonaten ist er durch Radverkehr stark frequentiert, was die schmale Straße stark einengt. Die Fahrbahnbreite beträgt nur 3,30 m. Beidseitig der Straße stehen Bäume und auf der Südseite die Straßenbeleuchtung. Ausweichstellen sind keine vorhanden.

Mit Beginn der Ortslage Zierow (Geltungsbereich B-Plan 09), weitet sich die Asphaltfahrbahn, der Fliemstorfer Straße auf 4,00 auf. Auf der Nordseite beginnt ein 1,30 m breiter gepflasterter Gehweg. Dieser ist durch einen Beton-Hochbord von der Fahrbahn abgesetzt. Auf der Südseite besteht ein 2,00 m breiter PKW-Stellplatzstreifen, als Wassergebundene Deckschicht. Die Fahrbahn ist mit einem Betontiefbord eingefasst. Der Bord schließt bündig mit der Asphaltoberkante ab. Beidseitig der Straße und den angrenzenden Wohnwegen befinden sich Eigenheime oder Reihenhäuser. Dadurch verstärkt sich die bereits zuvor genannte Verkehrsbelastung in der Straße erheblich. Ausweichstellen existieren nicht. Hinzu kommt die Einengung durch den ruhenden Verkehr, auf der Südseite. Bei Gegenverkehr muss einer der Verkehrsteilnehmer auf den Gehweg ausweichen, um ein vorbeifahren zu ermöglichen. Die betroffenen Fußgänger und Radfahrer sind dabei einem erhöhten Risiko ausgesetzt. Von allen Verkehrsteilnehmern wird daher äußerste Vorsicht verlangt, um Unfälle zu vermeiden.

4. Darlegung des vorhandenen Verkehrsaufkommen

Wie bereits im Punkt 2 angemerkt hat die Gemeinde zwei Geschwindigkeitsmessstellen in Zierow. Die Messstelle am Ortseingang erfasst die Geschwindigkeit der ankommenden Verkehrsteilnehmer, aus Wismar kommend (außer Radfahrer). Gleichzeitig erfolgt mit der Messung eine Aufzählung, in beide Fahrrichtungen. D.h. es wird nicht nur der Fahrzeugstrom in Richtung Zierow sondern auch aus Zierow abfahrend gezählt. Dabei besteht eine Differenz zwischen beiden Zählungen, mit der Ergebnis das mehr Fahrzeuge nach Zierow fahren, als sie aus der Ortschaft heraus fahren. Da Zierow mehrere Zufahrten besitzt, kann man es damit erklären, dass diese ebenso genutzt werden. Die Zählstelle erfasst nicht den Fahrzeugverkehr aus Proseken und Fliemstorf kommend. Dadurch ist diese Messstelle für die tatsächliche Verkehrsbelastung des Ortskern nicht aussagekräftig.

Die 2. Messstelle am Reiterhof liegt zentral im Ortskern von Zierow und alle Fahrzeuge in Richtung Strand müssen diese passieren. Die dort erfassten Daten sind wesentlich aussagefähiger als am Ortseingang. Die Geschwindigkeitsmessung erfolgt in Richtung Strand fahrend. Auch diese Messstelle erfasst in einer einfachen Zählung die ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge, ohne Differenzierung der Fahrzeugart. Durch das Amt Klützer Winkel wurden die Daten beider Messstellen unserem Büro übergeben. Die Auswertung beider Zählstellen zeigte doch einen erheblichen Unterschied in der Anzahl, der Fahrzeuge.

Meßstelle 1 - innerorts Lindenstraße/Einmündung Eulenseekoppel

<u>Meßstelle ankommend</u>		<u>Meßstelle abfahrend</u>		<u>Differenz</u>
<u>Monat</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Monat</u>	<u>Gesamt</u>	
Apr 21	3054	Apr 21	3000	54
Mai 21	9638	Mai 21	9472	166
Jun 21	19836	Jun 21	19331	505
Jul 21	23406	Jul 21	22638	768
Aug 21	21109	Aug 21	20397	712
Sep 21	15638	Sep 21	15331	307
Okt 21	12360	Okt 21	12175	185
Nov 21	2458	Nov 21	2290	168

Meßstelle 2 - Reiterhof Richtung Strand

<u>Meßstelle ankommend</u>		<u>Meßstelle abfahrend</u>		<u>Differenz</u>
<u>Monat</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Monat</u>	<u>Gesamt</u>	
Apr 21	3759	Apr 21	3563	196
Mai 21	11296	Mai 21	10089	1207
Jun 21	21814	Jun 21	17919	3895
Jul 21	25768	Jul 21	20949	4819
Aug 21	23286	Aug 21	19103	4183
Sep 21	16365	Sep 21	12184	4181
Okt 21	12838	Okt 21	9232	3606
Nov 21	2459	Nov 21	1767	692

Auf Grund der o. g. Feststellung wurde die Zählung am Ortseingang nicht berücksichtigt.

Die Messstelle 2/ am Reiterhof weist ebenso erhebliche Unterschiede zwischen den ankommenden und abfahrenden Fahrzeugen aus, obwohl die Straße am Ende eine Sackgasse ist. D.h. alle Fahrzeuge die zum Strand oder Campingplatz fahren müssen zeitversetzt auch wieder heraus fahren. Die Ergebnisse sind jedoch anders. Die Differenz beträgt in den Monaten Juni bis August 17 – 18% und im September sogar fast 26 %. Die Ursache dafür ist unklar. Es kann nur vermutet werden, dass die Zählstelle bei gleichzeitig ankommenden Fahrzeugen, auf beiden Fahrspuren die entgegen gesetzte Fahrspur nicht berücksichtigt, da sie mit der Messung ausgelastet ist. Allerdings ist das nur eine Vermutung unsererseits und müsste geprüft werden, um spätere Auswertungen zu erleichtern.

An Hand der vorliegenden Daten, vom 19.04.2021 bis zum 10.11.2021 sind deutliche Unterschiede in den Monaten zu verzeichnen. Im April- Mai 2021 hat der Lockdown die Mobilität und das Verkehrsaufkommen negativ beeinflusst, da sämtliche Hotels, der Campingplatz und die Gastronomie geschlossen war. Im Juni ist ein sprunghafter Anstieg von ca. 11.300 auf 21.900 Fahrzeuge, gegenüber dem Mai zu verzeichnen. Im Juli-August ist die Belastung bis auf 25.800 Fahrzeuge/ Monat angestiegen. Ab September – Oktober ist eine allmähliche Reduzierung, gegenüber den Sommermonaten zu registrieren. Bevor im November die Werte auf den Stand vom April absinken.

Die oben aufgeführten Zahlen widerspiegeln den monatlichen Verkehrsfluss. Bei Umrechnung pro Tag ergeben sich folgende Belastungen:

Monat	Belastung gesamt	Belastung / Tag
April	3759	342
Mai	11296	364
Juni	21814	727
Juli	25768	831
August	23286	751
September	16365	546
Oktober	12838	414
November	2459	246

D.h. die oben aufgeführte tägliche Belastung ist in beiden Fahrtrichtungen gegeben. In den Hauptstoßzeiten, an den Wochenenden (Bettenwechsel usw.), war die Tagesbelastung noch höher. So z. Bsp. am 17.06. = 1022, am 18.06 = 1173, am Samstag den 19.06. = 1215, Samstag den 17.07. = 1123 und am 24.07. = 1232 Fahrzeuge pro Tag. In der Anlage 1 ist die tägliche Belastung als Überblick aufgeführt.

Da keinerlei Differenzierung zum Anteil des Schwerlastverkehrs vorliegt ist es derzeit nicht möglich die Belastungsklasse/ Bk, nach RStO12 zu ermitteln. Dafür sind die Äquivalenten 10 t Achsübergänge pro Jahr entscheidend.

Gemäß Tabelle 2 ist die Strandstraße als Dörfliche Hauptstraße, in die Bk 1,0 zu zuordnen. Das entspricht einer Belastung von 0,3 bis 1,0 Mio 10 t Achsübergänge in 30 Jahren (s. Tabelle 1). D.h. „täglich“ fahren 27 - 91 Scherlastfahrzeuge durch die Strandstraße, in einem Zeitraum von 30 Jahren. Das ist bei der Struktur und dem Gewerbeaufkommen in Zierow kaum gegeben, da die Saison nur wenige Monate beträgt.

Das gefühlte Empfinden der Anwohner, deren Wahrnehmung sowie die Beeinträchtigung Ihres Wohlempfindens, in den Sommermonaten stehen den nüchternen Zahlen gegenüber.

Um mögliche Zweifel daran auszulöschen ist eine Verkehrszählung durch ein anerkanntes Büro unumgänglich.

5. Darstellung der innerörtlichen Verkehrsführung Variante 1

Durch die Gemeinde wurden zwei Varianten angedacht/ favorisiert welche zu betrachten sind.

Die erste Variante orientiert sich am Bestand und beinhaltet die größt mögliche Nutzung der vorhandenen Straßen. Dabei ist zu prüfen in wie weit diese einzubinden und welche Voraussetzungen dazu notwendig sind, damit sie einem höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden. Gleichzeitig sind die Vor- und Nachteile in beiden Varianten zu prüfen und abzuwägen.

Die Variante 1 umfasst die Trasse unter Einbindung der vorhandenen ländlichen Wege, auf der Ostseite von Zierow. Bauanfang ist an der Einmündung Lindenstraße/ Am Grundbarg, unmittelbar neben dem vorh. Agrarbetrieb. Dabei wird die Straße bis zum Anschluss nach Fliemstorf, genutzt. Am Anschluss Fliemstorf schwenkt die Trasse rechtwinklig nach Westen, in Richtung Zierow. Sie führt vorbei an den Grundstücken Flst. 212/3, 212/1, 160 und 158. Die Einmündung der Wohnstraße De Poeler Drift, von Norden kommend ist das Ende der Trasse, an den vorh. Straßen. Der weitere Verlauf der Fliemstorfer Straße, in Richtung Zierow ist auf Grund der örtlichen Bebauung nicht als Umgehungsstraße geeignet/ möglich.

Ab der Einmündung De Poeler Drift verschwenkt die Trasse nach Nordwesten auf die vorh. Ackerfläche, Flst. 42, 134/2 und 105/12. Von dort aus verläuft die Trasse in einen geschwungenen Bogen nach Nordwesten, zwischen dem B-Plan 6 „Ostseeferiendorf Zierow“ und dem B-Plan 7 „Ferienhauspark De Peoler Drift“ zur Strandstraße.

Die Baulänge umfasst ca. 2100 m. Davon entlang der vorh. Fahrbahn 1240 m. Dort muss die Fahrbahnbreite von derzeit 3,20 – 3,30 m auf mind. 5,50 besser 6,00 m aufgeweitet werden.

Auf Grund der Örtlichkeiten ist eine einseitige Aufweitung zu empfehlen, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte dies im ersten Abschnitt, von der Lindestraße/ Am Grundbarg bis nach Fliemstorf auf der Westseite erfolgen. Die Baumreihe der jungen Bäume, auf der Westseite hat einen Abstand von mind. 3,00 m zur derzeitigen Fahrbahnkante. Für die Fahrbahnverbreiterung von derzeit 3,50 auf mind. 5,50 m sind 2,00 m notwendig. Der Platz auf Westseite ist gegeben, da außer den Bäumen keine festen Einbauten existieren. Trotzdem müssen die Bäume nach Westen, auf die Ackerseite umgesetzt werden. Der Abstand zum neuen Fahrbahnrand mit 1,00 m ist für die Wurzelbildung und den Kronen viel zu gering. Der Abstand sollte mind. 3,00m betragen.

Die vorh. Einmündung an die Lindenstraße ist groß genug ausgebaut, durch den Agrarbetrieb, so das auch Caravans oder Wohnmobile die Kurvenradien passieren können.

Am Anschluss Fliemstorf ist die vorh. Einmündung aufzuweiten. Die Kurvenradien im Innenradius sind viel zu klein. Der Radius sollte durch die geplante Nutzung mind. $R = 8$, besser $R = 10$ sein. Die Fahrbahnbreite von 3,20 m ist zu schmal. Im Einmündungsbereich sind 6,00 m zwingend notwendig, damit es bei Gegenverkehr nicht zu Kollisionen kommt. Da die West/ Südseite bisher unbebaut ist könnte die Aufweitung über die Wiese/ Ackerfläche erfolgen.

Im weiteren Verlauf nach Zierow stehen beidseitig der Fahrbahn Bäume mit einem Abstand von 1,40 bis 2,00 m, zum Fahrbahnrand. Gleichzeitig ist auf der Südseite die Straßenbeleuchtung integriert. Deren Abstand zur Fahrbahn ist analog wie bei den Bäumen.

Zusätzlich befindet sich auf der Südseite, neben der Fahrbahn im Bankettstreifen eine Abwasser-Druckrohr- und Trinkwasserleitung des Zweckverband Wismar. Außerdem sind weitere Versorgungsleitungen und Kabel zu erwarten. Bei einer Fahrbahnaufweitung ist mit deren Umverlegung, außerhalb der Straßenkörpers, auf Kosten der Gemeinde/ des Verursachers zu rechnen.

Um die Straße auf mind. 5,50/ 6,00 m aufzuweiten müssen entweder ein- oder wechselseitig Bäume gefällt werden. Ansonsten ist eine Aufweitung nicht möglich. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten empfehle ich die Aufweitung einseitig, auf der Südseite der Straße durchzuführen. Ein ständiges wechselseitiges Springen ist nicht sinnvoll und nur dann lohnenswert wenn man einen deutlichen Vorteil durch das Einsparen von Baukosten oder Baumfällungen hat. Das ist aber nicht erkennbar. Außerdem befinden sich auf der Südseite Wiesen/ Ackerflächen, als auf der Nordseite, wo die privaten Häuser relativ dicht an der Straße stehen. Als Ersatz für die gefällten Bäume muss nach Fertigstellung der Straße eine neue Allee gepflanzt werden.

Mit der Anbindung des Wohnwegs De Poeler Drift endet die Trasse entlang der vorh. Verkehrsflächen und verschwenkt auf die Ackerfläche, im Nordwesten. Von dort wird eine neue grundhafte Fahrbahn, mit einer Breite von 6,00 m errichtet. Die Länge der Umgehungsstraße auf dem Acker beträgt ca. 870 m. Mit der Fahrbahn ist ein 2,50 m breiter Geh-Radweg, an der Südwestseite der Fahrbahn geplant. Zusätzlich ist auf der Nordseite ein Entwässerungsgraben, für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Temporär ist eine Lärmschutzwand, Höhe = 4,00 m zur Nordseite/ dem B-Plan 7, mit einer Länge von 200 m avisiert, wegen der zu erwartenden Lärmbelastigung. Ansonsten wird die Trasse beidseitig mit Bäumen als Allee bepflanzt.

Der Knotenpunkt Fliemstorfer Straße und de Poeler Drift ist als Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35,0 m auszubilden. Dieser ermöglicht die beste Anbindung aller vorh. Straßen.

Problematisch bei der beschriebenen Trassenführung ist, neben der technischen Machbarkeit die deutlich höhere Verkehrsbelastung in der Fliemstorfer Straße. Die

Anzahl der Fahrzeuge wird gegenüber dem jetzigen Zustand extrem ansteigen, verbunden mit mehr Lärm, Feinstaub sowie Abgasen. Aus einer Anliegerstraße wird eine Hauptverkehrsstraße. Neben dem PKW-Verkehr wird auch der Scherlastverkehr zunehmen. Die Belastung der Anwohner, insbesondere der Lärm wird die jetzigen Parameter deutlich überschreiten. Das Setzen einer Lärmschutzwand oder passiver Lärmschutzmaßnahmen, an den Gebäuden ist zu erwarten.

Die Gemeinde muss Ihre Bürger rechtzeitig in das Verfahren einbeziehen, um deren Zustimmung und Akzeptanz zu erzielen. Sonst kommt es zur Konfrontation zwischen den Anliegern/ betroffenen Bürgern und der Gemeindevertretung.

5.1 Vorteile der Variante 1

1. Der Grunderwerb für die Verbreiterung der Fahrbahn ist geringer als in der Variante 2
2. Vorhandene Ressourcen werden eingebunden

5.2 Nachteile der Variante 1

1. Die vorhandene Allee wird teilweise zerstört und eine Ausnahmegenehmigung muss bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises beantragt werden
2. Die neue Allee muss im Zuge der Baumaßnahme angelegt werden (höhere Kosten)
3. Durch das größere Fahrzeugaufkommen kommt es zu höheren Belastungen der Anlieger (Lärm, Feinstaub und Abgase). Die Gesundheit der Anlieger wird gefährdet und verschlechtert sich
4. Begehren von Anliegern und Gründung von Bürgerinitiativen, gegen die vorliegende Variante. Störung des sozialen Friedens in der Gemeinde
5. Die mögliche Ausreichung von Fördermitteln ist fraglich und muss im Vorwege abgeklärt werden

6. Darstellung der innerörtlichen Verkehrsführung Variante 2

Die zweite Variante beinhaltet den Neubau, auf den angrenzenden Ackerflächen auf der Ost- und Nordseite von Zierow und somit die Umfahrung des gesamten Ortskerns. Der Bauanfang ist unmittelbar am Ortseingang, von Wismar kommend an der Lindenstraße und das Bauende in der Strandstraße, analog wie in Variante 1.

Am Bauanfang muss ein neuer Knotenpunkt, inkl. Linksabbiegerspur errichtet werden. Zunächst verläuft die Trasse auf der Westseite des Flst. 220/2, an der Ostseite des Fußballplatzes und der anschließenden Kleingartenanlage. Die Fläche wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Nach ca. 360 m macht die Trasse einen leichten Bogen in Richtung Nordwesten und tangiert die kleine Niederung/ das Biotop an deren Westseite (Flst. 213). Die Beeinträchtigung des Biotops erfolgt dabei nur minimal und der Eingriff wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Das betrifft auch die großkronigen Laubbäume.

Nach ca. 55 m, am Ende des Bogens verläuft die Trasse geradlinig nach Nordwesten, bis sie die Fliemstorfer Straße erreicht. Dort ist ein zweiter Knotenpunkt, als Kreisverkehr Durchmesser = 35 m geplant. Dieser hat den Vorteil dass die Anlieger der Fliemstorfer Straße- problemlos die Umgehungsstraße nutzen können. Lediglich die Wohnstraße De Peoler Drift wird ca. 30 m nördlich des Kreisverkehrs, separat an die Umgehungsstraße angebunden. Auf Grund der notwendigen Kurvenradien ist die Anbindung im Kreisverkehr nicht möglich.

Unmittelbar nach der Anbindung De Peoler Drift macht die Trasse einen weitläufigen Bogen nach Nordwesten auf die vorh. Ackerfläche, Flst. 42, 134/2 und 105/12. Die Länge vom Kreisverkehr bis zum Anschluss an die Strandstraße beträgt ca. 870 m. Die Trasse ist dabei identisch mit der Variante 1.

Am Bauende, an der Strandstraße liegt der dritte Knotenpunkt. Der Knoten garantiert, dass der Verkehrsfluss direkt ohne Beeinflussung des Ortskerns zum Strand oder dem Campingplatz gewährleistet ist.

Die Gesamtlänge von ca. 1365 m ist wesentlich kürzer als die Trasse der 1. Variante. Der große Vorteil ist, dass sie ausschließlich auf Ackerflächen, außer der o.g. kleinen Niederung/ Biotop liegt. Dadurch sind keine Alleen oder bebaute Grundstücke betroffen. Der Abstand zur vorhandenen Bebauung schwankt dabei, je nach Lage der Trasse. Beträgt aber mindestens 30 m.

Die geplanten 3 Knotenpunkte haben alle eine unverbaute Sicht. D.h. die Sicht ist für alle Verkehrsteilnehmer, nach allen Seiten sehr gut. Durch den gegebenen Freiraum können die Knoten mit den notwendigen Kurvenradien und Fahrbahnbreiten hergestellt werden.

Die Breite der Trasse für die Umgehungsstraße wird mit 16,50 m vorgeschlagen. Diese teilt sich wie folgt:

2,00 m Pflanzstreifen/ Baumstandort | 2,50 m Geh-Radweg | 6,00 m Fahrbahn | 1,00 m Bankett 3,00 m Straßengraben | 2,00 m Pflanzstreifen/ Baumstandort. Der Geh-Radweg liegt auf der West-/ Südseite der Straße. Die Fahrbahn sollte in Asphalt- und der Geh-Radweg kann mit Betonpflaster hergestellt werden. Die Straßenbeleuchtung wird auf der Seite des Gehwegs installiert.

Die Entwässerung erfolgt einseitig in den Straßengraben, welcher als Verdunstungs- und Versickerungsgraben angedacht ist. Die Verlegung eines Regenwasserkanals entfällt.

Zusätzlich ist das Pflanzen einer Baumreihe/ Allee, auf beiden Seiten der Trasse zu empfehlen, außer an den Knotenpunkten. Die Bäume würden hinter dem Geh-Radweg oder dem Graben stehen, mit einem Abstand von 2,0 m. Durch die Bäume wird die Staub- und Lärmbelastung in Richtung Osten, Süden und Norden reduziert. Außerdem dienen die Bäume zur Erreichung der Klimaneutralität, welcher beim Bau betrachtet werden muss.

Durch die aktuellen Immissionsschutz-Richtlinien und den zu erwartenden Verkehrslärm ist die abschnittsweise Errichtung einer Lärmschutzwand einzuplanen. Diese ist im 2. Teilbereich, von der Fliemstorfer Straße in Richtung Strandstraße (B-Plan 07 „Ferienauspark De Peoler Drift“) zu erwarten, da dort die Bebauung die Grenzwerte für den Lärmschutz bestimmt. Einen größeren Abstand zur Bebauung könnte man wählen.

Allerdings würden dann das Flst. 134/2 noch mehr zerschnitten, womit es für den landwirtschaftlichen Betrieb unattraktiv wird. Die Lärmschutzwand könnte man unmittelbar neben dem Graben stellen.

Eine Alternative zur Wand wäre das Errichten eines Lärmschutzwalls. Das hätte den Vorteil, dass man die Aushubmassen vor Ort einarbeiten kann und die Schüttguttransporte deutlich minimiert. Gleichzeitig kann der Wall nach der Fertigstellung bepflanzt werden, was dem Grünausgleich zu Gute kommt. Allerdings ist dann mehr Grunderwerbsfläche notwendig, wegen der Fußbreite des Erdwalls.

Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße ist die Verkehrsführung in Zierow zu überprüfen. Mittels intelligenter Leitsysteme muss es gelingen, dass die Kraftfahrer die Trasse nutzen, wenn sie in Richtung Strand oder zum Campingplatz wollen. Somit wird der Ortskern entlastet. Dies kann mittels Einbahnstraßensystem erfolgen. Das betrifft die Verkehrsführung aus Wismar wie auch Proseken kommend.

6.1 Vorteile der Variante 2

1. Verringerung des Verkehrs im Ortskern von Zierow. Dadurch Minderung der Belastungen der Anlieger (Lärm, Feinstaub und Abgase)
2. Umgestaltung des Ortskern zum Fußgänger und Radfahrer freundlichen Zentrum
3. Ausreichung von Fördermitteln mit mind. 60 % Förderung sehr wahrscheinlich
4. Keine Beeinträchtigung der vorhandenen Alleen

6.2 Nachteile der Variante 2

1. Hohe Grunderwerbskosten
2. Hohe Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der versiegelten Fläche. Eventuell sind zusätzliche Flächen dafür notwendig
3. Zerteilung der betroffenen Flurstücke, was einen Ankauf erschwert, da die Restflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb unattraktiv sind
4. Eingriff in das Biotop/ die Niederung in Höhe Stat. 0+380
5. Lärmbelästigung und massive Schüttguttransporte während der Bauzeit (auch in den Sommermonaten)

7. Belange des Umweltschutzes

Es sind nur das Biotop, in Höhe Stat. 0+380, der Trasse 2 bekannt. Ob es ein geschütztes Biotop, gem. § 20 NatSchAG M-V ist noch zu prüfen. Weitere Betroffenheit von geschützten Biotopen liegen somit nicht vor, da die Flächen bisher als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet werden.

Die vorhandenen Bäume/ Alleen an der Fliemstorfer Straße und am Verbindungsweg, von Fliemstorf zur Lindenstraße sind als Alleenstandort geschützt. Jeglicher Eingriff bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Weitere Belange werden durch das Planungsbüro Stadt Land Fluss geprüft und das Ergebnis wird nachgereicht

8. Bepflanzung- Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erwartenden Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung wird durch das Planungsbüro Stadt Land Fluss derzeit ermittelt und wird nachgereicht.

Die Pflanzung der o. g. Allee entlang der Umgehungsstraße, in Variante 1 und 2 wird in der Ermittlung aufgenommen/ berücksichtigt.

9. Bauherr und Baubeginn

Auftraggeber für die vorliegende Machbarkeitsstudie ist die Gemeinde Zierow, vertreten durch das Amt Klützer Winkel, mit Sitz in Klütz.

aufgestellt: 20.12.2021


K. Voigtländer
IBV