

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/19/13355
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich Datum: 24.04.2019 Verfasser: Carola Mertins
2. Änderung des FNP der Gemeinde Zierow - Vorentwurf - Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet "Tourismus" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen		

Sachverhalt:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“. Planungsziel ist, den Bebauungsplan als zentrales Steuerungsmittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen und um gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten, planerisch einschreiten zu können. Die Sicherung der Zweckbestimmung des Plangebietes für den Tourismus- und die Freizeitwirtschaft finden dabei besondere Berücksichtigung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow ist das Plangebiet des B- Planes bereits als Sondergebiet Tourismus mit öffentlichen Parkplätzen und Grünflächen ausgewiesen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept des B-Planes ordnet jedoch die Flächen in ihrer Größe und Zuordnung derart, dass eine FNP-Änderung notwendig ist um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow - Vorentwurf - Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet "Tourismus" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haus-

	haltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

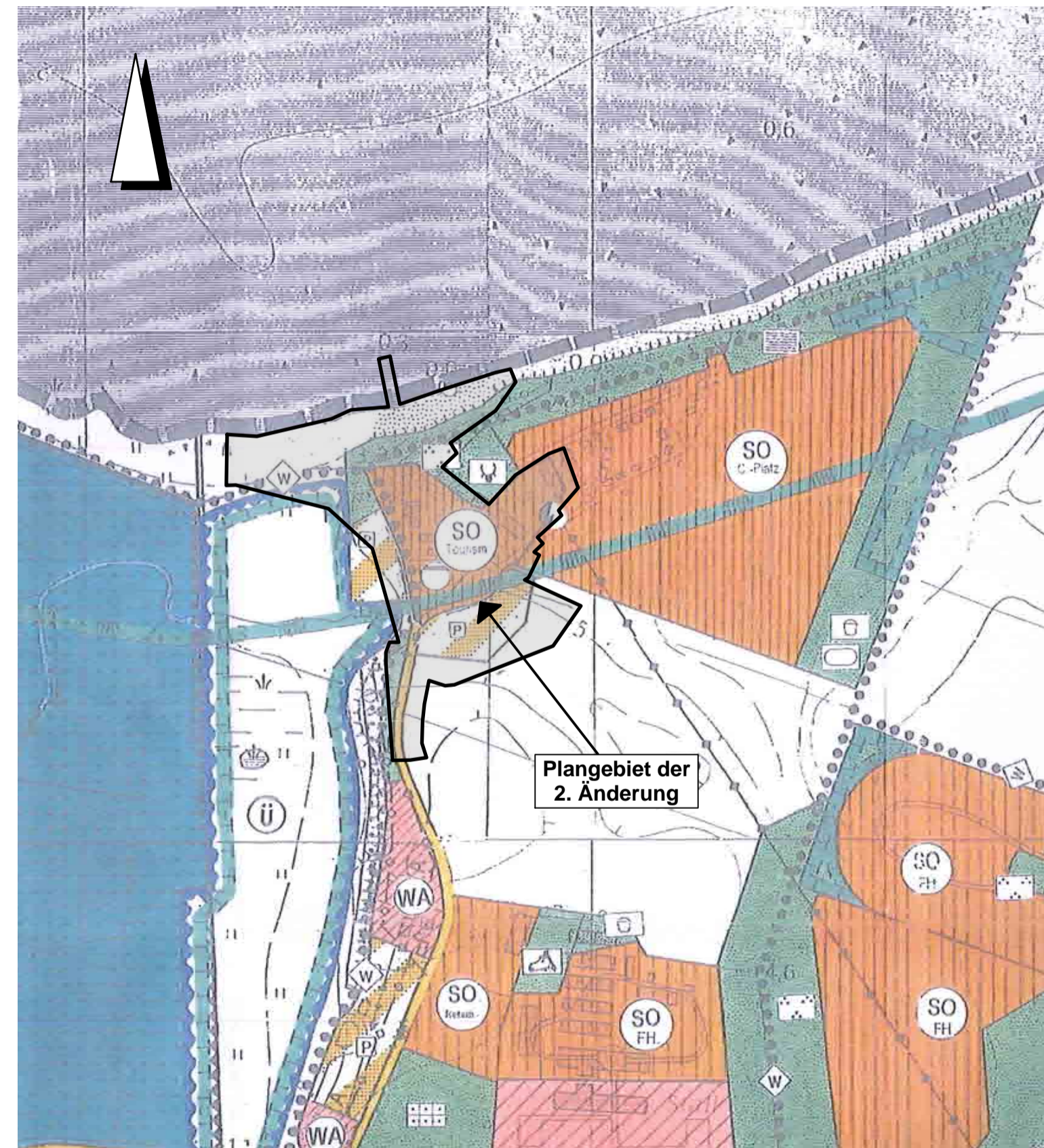
Anlagen:

- Plan Vorentwurf
- Begründung Vorentwurf
- Umweltprüfung

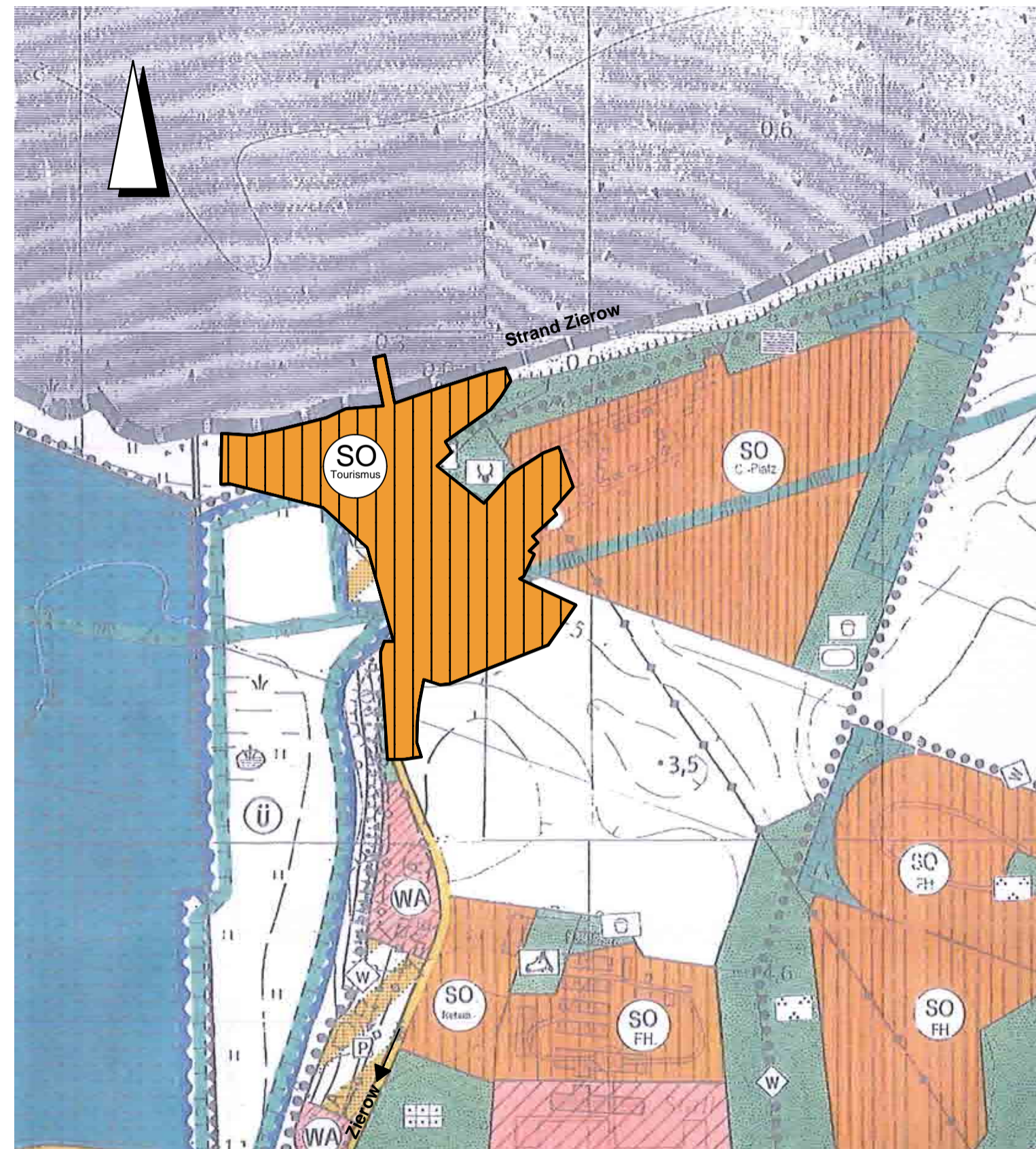
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 " Zierow Strand "

M 1: 5000



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP
- vor der 2. Änderung -

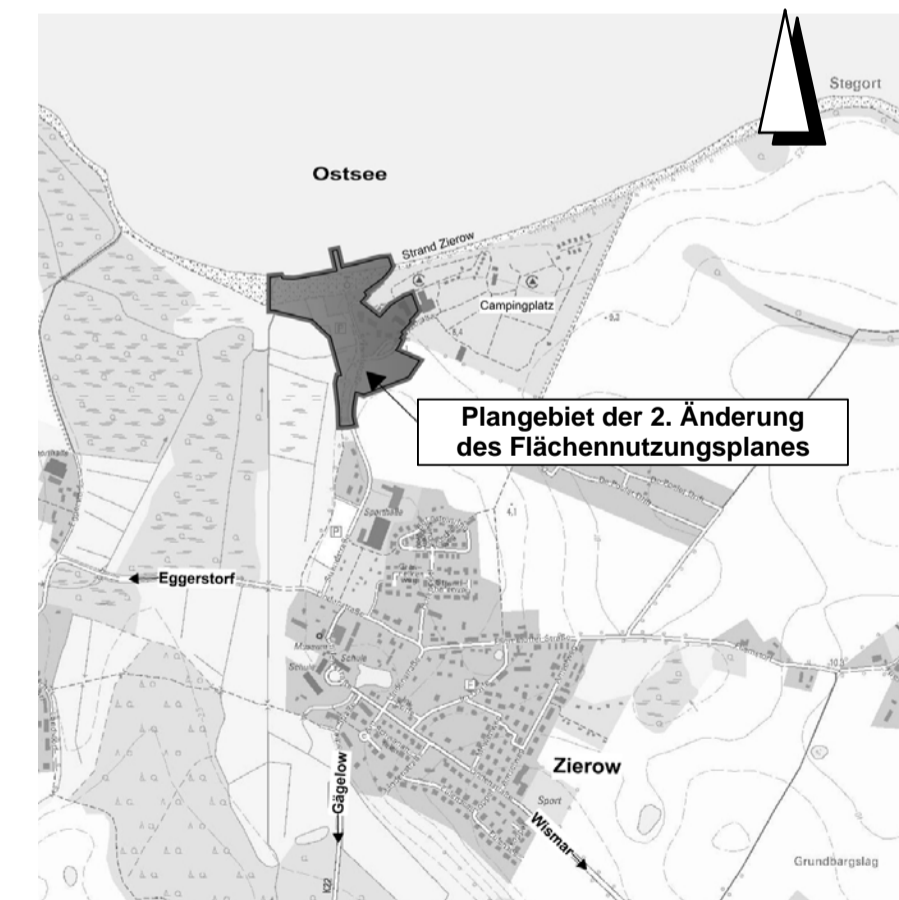


2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), alle in der derzeit gültigen Fassung.

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



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am erfolgt.
Zierow, den Der Bürgermeister
2. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom bis zum im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php>
Zierow, den Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. gemäß § 4 Abs. 1
Zierow, den Der Bürgermeister
4. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Zierow, den Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zierow, den Der Bürgermeister
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. gemäß § 4 Abs. 2
Zierow, den Der Bürgermeister
7. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php>
Zierow, den Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zierow, den Der Bürgermeister
9. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Zierow, den Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ. erteilt.
Zierow, den Der Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.
Zierow, den Der Bürgermeister
12. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausfertigt.
Zierow, den Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php>. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Zierow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

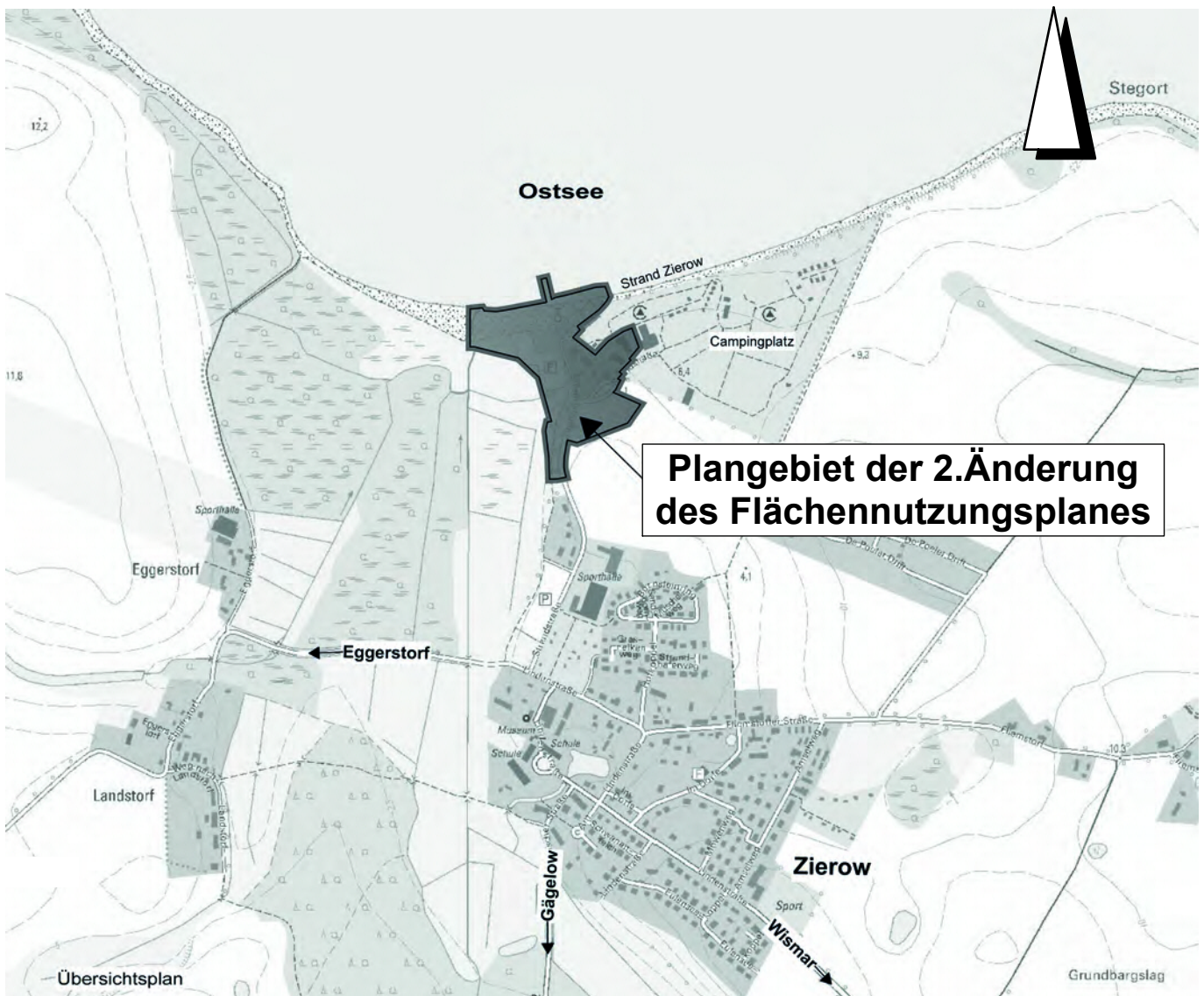
Stand: 30.01.2019

H/B = 350 / 820 (0.29m²)

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13
" Zierow Strand "



Vorentwurf

Stand: 30.01.2019

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Der Bereich der **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Ostseeküste
Im Nordosten:	durch den Campingplatz
Im Südosten:	durch Flächen für die Landwirtschaft
Im Süden:	durch die Bebauung an der Strandstraße
Im Westen:	durch Grünflächen

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**2. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

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

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm wurde die Gemeinde Zierow im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.

Die Anerkennung des Ortes Zierow als „staatlich anerkannter Erholungsort“ verpflichtet die Gemeinde in besonderem Maße, die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

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

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

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

Begründung:

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

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

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In ihm wird der bebaute Standbereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt.

Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, wobei nur die östlich der Strandstraße ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird und die westliche Fläche in zentraler Strandlage für eine touristische Entwicklung überplant wird.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb beschließt die Gemeindevertretung, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der Zielstellung zu ändern, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 angesichts der bestehenden Nutzungsmischung, in der auch die Wohnnutzung untergeordnet zulässig sein soll, großflächig als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 13 „Zierow Strand“ mit dem der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann die Übersicht zur Umweltprüfung auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen

- Übersicht zur Umweltprüfung

Übersicht zur
Umweltprüfung
zur Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 13
„Zierow Strand“ in Zierow
im Zusammenhang mit der
2. Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Zierow

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für eine Neugestaltung bzw. Umstrukturierung der vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Zierow in der gleichnamigen Gemeinde.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Zierow, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2018.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 13 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen be-

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit unterschiedlichen Nutzungen unterliegt, dazu zählen: Parkplatz, Minigolfanlage, Strand- und Spielplatzbereich sowie Funktionsgebäude des Campingplatzes. Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung (bereits erfolgt)
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden
4. Natura2000-Prüfung

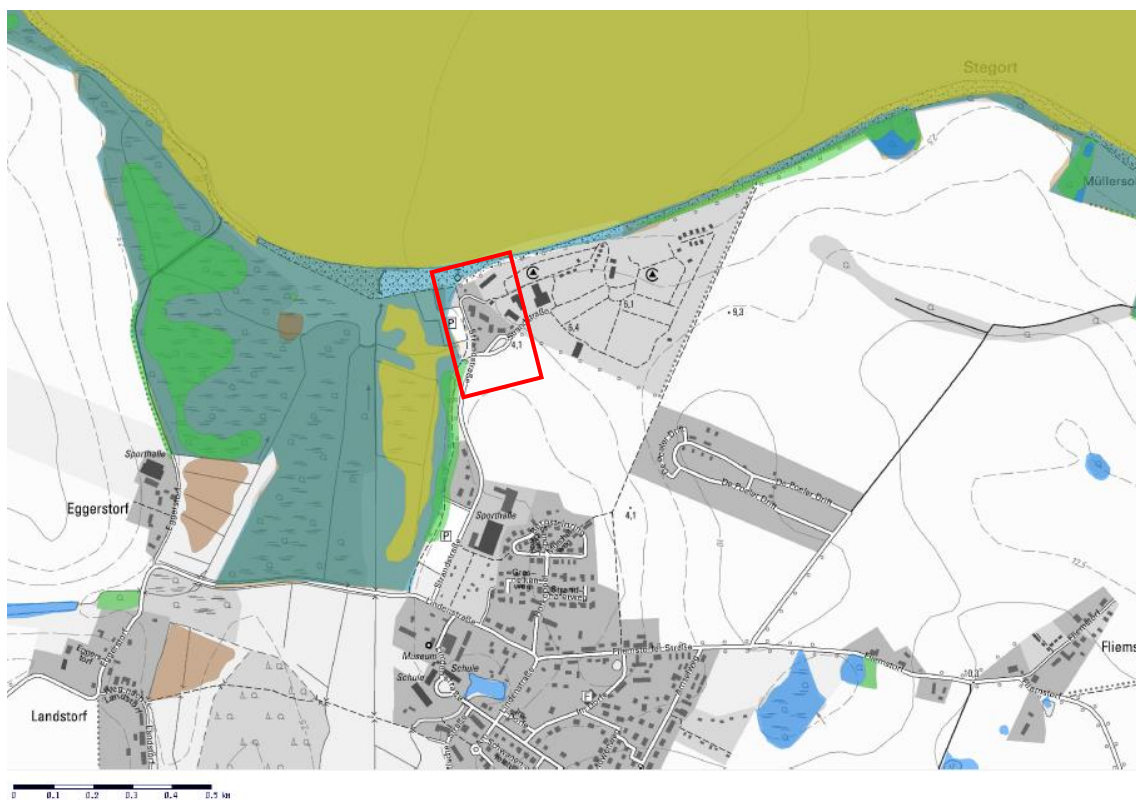


Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und dem Europäischen Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff (hier gelb, weiß überlagert mit geschütztem Küstenbiotop). Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2018.

Die Lage des Plangebietes überlagert sich im Westen mit den Grenzen der europäischen Schutzgebiete FFH-DE 1934-302 „Wismarbucht“ und SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

Hinweis: Die Aufstellung des B-Plans fußt sowohl auf einem derzeit kurz vor Abschluss befindlichen Tourismuskonzept der Gemeinden Zierow und Hohenkirchen, als auch einer Gestaltungsstudie zur Neuordnung der strandnahen Nutzungen in Zierow. Beide Grundlagen und in der Folge auch der Bebauungsplan greifen in hohem Maße die sich aus der Natura2000-Kulisse und dem Biotopschutz ergebenden Aspekte auf und zielen auf eine vor Ort klar erkennbare Besucherlenkung ab, die in der Summe einen schonenderen Umgang mit den naturschutzfachlichen Zielen ergibt als der Status Quo.