

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/19/13849</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 25.09.2019 Verfasser: Tesche, Julia			
<b>Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zierow Strand" der Gemeinde Zierow</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 24.05.2017 die Aufstellung des B- Planes Nr. 13 „Zierow Strand“, beschlossen.

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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt:

1. Die Entwürfe des B- Planes Nr. 13 „ Zierow Strand “ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. Das Plangebiet umfasst den Bereich des Badestrandes sowie das angrenzend touristisch geprägte Gebiet und wird wie folgt begrenzt:

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

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

## **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 Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

- Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

## **Gemeinde Zierow**

### **Bebauungsplan Nr. 13 – „Zierow Strand“**

**Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf**

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
--



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Die Landrätin  
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

**Amt Klützer Winkel**  
Für die Gemeinde Zierow  
Schloßstr. 1  
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6314     **Fax** 03841 3040 88314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09.00 - 12.00 Uhr • 13.00 - 16.00 Uhr  
Do 09.00 - 12.00 Uhr • 13.00 - 18.00 Uhr

**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen, 15.01.2019

**Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow –Vorentwurf gem. § 4 Abs.1 BauGB**  
hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 10.12.2018, hier eingegangen am 13.12.2018**

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bauungsplans Nr.13 der Gemeinde Zierow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 26.09.2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> • Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>

Seite 1/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kneissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Seite 2/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

**Anlage**

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**

**Bauleitplanung**

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Zierow das Prädikat als staatlich anerkannter Erholungsort sichern und durch Ausbau der touristischen Infrastruktur die Qualitätsstandards verbessern. Die städtebauliche Entwicklung soll geordnet werden, um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden und Missstände beseitigt zu können.

**I. Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch seeseitige Wasserflächen. Voraussetzung für eine Überplanung ist, dass diese Flächen inkommunalisiert werden.

Die Gemeinde geht in der Begründung unter Punkt 4.2.1 davon aus, dass der Bebauungsplan in den wesentlichen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Entweder er entwickelt sich vollständig, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes sich aus der Badbreite der Darstellung im F-Plan ableiten lässt, oder, auch wenn es nur in Teilbereichen nicht der Fall ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Auch wenn sich diese Fläche der Gesamtfläche unterordnet, ist eine Entwicklung in diesem Bereich nicht gegeben und verlangt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes. Ob die geplante Entwicklung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes einen Grundzug der Planung berührt ist durch die Gemeinde zu prüfen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Vorentwurf



Keine Übereinstimmung mit dem F-Plan

Seite 3/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Der Hinweis wird beachtet – Die Überplanung der seeseitigen Wasserflächen erfolgt in Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung. Zur Wahrung der Belange der WSV ist für die Errichtung des Seesteges eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig. Geplant ist, die erforderliche Inkommunalisierung der hierfür in Anspruch genommenen Wasserflächen im Rahmen des eingeleiteten Verfahrens zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse (Flurneuordnungsverfahren) durchzuführen.

Der Hinweis wurde beachtet. Die Gemeinde hat bereits beschlossen, im Rahmen der 2. Änderung des FNP die gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung zu bringen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

II. Planerische Festsetzungen

*Planzeichnung:*

Nutzungsschablonen:

Die Festsetzung von unterschiedlichen Dachformen in den SO Gebieten sollte nochmals überprüft werden. Insbesondere die Festsetzungen im SO 2 und SO 4 sollten ausgehend von der max. zulässigen Dachneigung überprüft werden. Die vorhandenen Gebäude sind im Bestand geschützt. Es ist städtebaulich zu begründen, warum das 2. Vollgeschoss im SO 2 und 4 nur unter Einbeziehung des Daches entstehen kann, was gleichzeitig bedeutet, dass bei dem zulässigen Flachdach im SO 4 hier nur ein eingeschossiges Gebäude entstehen kann, da es kein Dachgeschoss gibt. Welche Missstände will die Gemeinde mit diesen Festsetzungen beheben? Will die Gemeinde bei Dachneigungen von max. 22° und 30° wirklich auch Dachausbauten zulassen?

*Text - Teil B:*

ZU 1.1.2

Die Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein. Und eine Festsetzung nach § 11 BauNVO muss sich von Festsetzungen der anderen Baugebiete unterscheiden. Daran mangelt es hier. Auch die Begründung hilft hier nicht weiter. Welches Ziel verfolgt die Gemeinde?

Sollen nur Gebäude zulässig sein mit einem Mix aus Dauerwohnen und Ferienwohnen, wobei das Ferienwohnen überwiegen muss und max. 2 Dauerwohnungen zulässig sind, um das touristisch geprägte Gebiet zu wahren? D.h. will ich die 2 Dauerwohnungen ausnutzen, so müssen mindestens 5 WE im Gebäude vorhanden sein. Soll eine Wohnung als Dauerwohnung genutzt werden müssen mindestens 3 Wohnungen im Gebäude vorhanden sein?

Da die planungsrechtliche Beurteilung für diesen Bereich nach § 34 Abs.1 BauGB – Gemengelage vorgenommen wurde, ergibt sich für die Gemeinde ein erhöhter Abwägungs- und Begründungsbedarf, da mit den Festsetzungen u. U. derzeit bestehende Rechte beschnitten werden.

Die Festsetzungen sind im Hinblick auf das Planungsziel zu konkretisieren und entsprechend zu begründen.

Zu 1.1.3

SO 6 Wie ist der letzte Satz auszulegen? Läden und Kultur- und Erlebnisbereich müssen jeweils zusätzlich zu 1 eine eigene gastronomische Nutzung ( reicht hier Eisverkauf aus der Tiefkühltruhe?) aufweisen? Damit ist jedoch die in der Begründung angesprochene Unterordnung der Läden unter die Gastronomie nicht gewährleistet. Die Festsetzung ist hinsichtlich der Durchsetzung des Planungsziels zu überprüfen.

SO 7 In den Bestandsmaßen – heißt, es soll, wenn ein Neubau geplant wird dieser als Duplikat 1:1 erfolgen? Strandcafe ist weiter zu bestimmen. Die Festsetzung ist zu präzisieren und so hier ein Unterschied zur Strandversorgung Gastronomie gewollt ist, städtebaulich zu begründen.

Seite 4/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM0000033673

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Da es sich bei den Baugebieten um eine reine Bestandsüberplanung handelt entscheidet sich die Gemeinde insoweit auf eine planerische Zurückhaltung, dass sie das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert vereinfacht festsetzt. Das bedeutet, dass auf die **eingeschränkte** Zulässigkeit des II. Vollgeschosses verzichtet und die max. zulässige Dachneigung in den SO 1, SO 2 und SO 4 –Gebieten vereinheitlicht mit max. 30° festgesetzt wird.

Der Hinweis zum Mix aus Dauerwohnen und Ferienwohnen wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Richtig ist, dass zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes die Gebäude sowohl dem Ferienwohnen und dem Dauerwohnen dienen sollen, dass entspricht der Bestandsnutzung im Gebiet. Das beispielhaft erläuterte Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen in einem Gebäude kann nicht nachvollzogen werden, da keine diesbezügliche Festsetzung erfolgte. Zur Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in den Sondergebieten mit touristischer Prägung wird die Zahl der zulässigen Dauerwohnungen auf eine WE je Gebäude beschränkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.

Der Hinweis wird wie folgt beachtet:

Zur Klarstellung wird der Begriff „Gastronomie“ durch „Schank- und Speisewirtschaft“ ersetzt, da diese Begriffsbestimmung dem Bauplanungsrecht entspricht. Da z.B. ein Eisverkauf aus der Tiefkühltruhe der Definition einer Schank- und Speisewirtschaft nach dem Gaststättengesetzes nicht gerecht wird, werden die geäußerten Bedenken gegenstandslos.

Der Hinweis wird wie folgt beachtet:

Für die individuelle Gestaltung der eventuellen Neuerrichtung des Gebäudes wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Bestandsbebauung als Obergrenze in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Da kein Unterschied zur gastronomischen Strandversorgung gewollt ist, wird auch hier als Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Zu 3.3

Die hier zu beurteilenden Terrassen sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Terrassenflächen dienen dazu die gewerblichen Flächen zu erweitern. Für sie sind Festsetzungen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu treffen. Danach ist also der Umfang der Überschreitung zu bestimmen. Ich empfehle bis auf die maximal zulässige Grundfläche abzustellen.

Zu 4.2

Mobile Strandbar ist weiter zu bestimmen. In die Begründung sind Aussagen dazu aufzunehmen. Auch hier sind Angaben zu Nutzungszeiten sinnvoll (saisonal? Nach 22 Uhr?).

Zu 5

Der Hinweis entbindet die Gemeinde nicht davon diese Belange besonders in der Abwägung zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

Zu 1. 0 – Ich verweise auf meine Ausführungen zur Nutzungsschablone.

Zu 7.0 – Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Die Begründung wiederholt lediglich den Text.

Zu 8.0 - Die Festsetzung zum Verkehrsgrün (VG) ist nicht zweifelsfrei. Planzeichnung und textliche Festsetzung sind zu überprüfen.

IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen.

In der Begründung sind keine Aussagen zur Nutzung der festgesetzten Waldbühne (Sitzkapazitäten, Veranstaltungsspektrum, Veranstaltungszeiten) enthalten. Das ist jedoch erforderlich zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf FFH, SPA und hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauung. Zudem sollte sich in diesem Zusammenhang die Gemeinde darüber Gedanken machen, ob die mit der Planung zugelassenen touristischen Nutzungen „Strandversorgung“ nur auf die Sommersaison mit der Strandnutzung beziehen oder eine ganzjährige Nutzung ermöglicht werden soll.

Zumindest in der Begründung sollte darauf eingegangen werden, weil sich daraus auch der Umfang der Verträglichkeitsuntersuchungen ableitet.

FD Bauordnung und Umwelt

**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Seite 5/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis wird beachtet; Der Umfang der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen in den SO 5 bis SO 8-Gebieten wird nach § 23 (3) Satz 3 auf die maximal zulässige Grundfläche abgestellt.

Die Aussagen zur Bestimmung und zur Nutzung einer mobilen Strandbar werden in der Begründung ergänzt.

Auf die Belange des Hochwasserrisikos in den potentiellen Überflutungsräumen wird in der Begründung näher eingegangen. In Kenntnis des Hochwasserrisikos hält die Gemeinde an ihren Planungsabsichten fest, die besonders für die touristische Entwicklung erforderlichen gastronomischen Versorgungseinrichtungen in strandnaher Lage zu errichten. Dabei befinden sich Teile des ausgewiesenen Sondergebiets SO 6 – Strandversorgung - im potentiellen Überflutungsraum. Die vorhandenen Geländehöhen von ca. + 1,90 m bis +3,75 m im Bereich der beiden Baufenster bieten günstige Voraussetzungen, die baulichen Anlagen in der erforderlichen hochwasserangepassten Bauweise errichten zu können.

Zu Örtliche Bauvorschriften

Die Ausführungen zur Nutzungsschablone bewirken keine Änderung zu Pkt. 1 der Örtl. Bauvorschriften

Die Festsetzung zu Gemeinschaftswerbeanlagen wird neu formuliert.

Die Festsetzungen unter Pkt.8 dienen ausschließlich der Gestaltung des Parkplatzes und der Reduzierung der Bodenversiegelung. Zur Klarstellung wird „Verkehrsgrün“ durch Begrünung ersetzt.

Zu IV. Begründung

Die Begründung wird dem Ergebnis der Prüfung angepasst.

Die Aussagen zur Nutzung der Waldbühne werden in der Begründung präzisiert.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Diese Stellungnahme bezieht sich aufgrund der örtlichen Zuständigkeit ausschließlich auf die Landflächen bis zur Mittelwasserlinie der Wismarbucht. Das StALU Westmecklenburg ist die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer (§ 5 NatSchAG), sofern diese nicht inkommunalisiert sind.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ verbindlich eingeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Zierow nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018 vorzunehmen. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Um erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, sind in der Satzung für die Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB, insbesondere für die Rettungstürme, Festsetzungen zur Begrenzung von Höhen zu treffen.

Gewässerschutzstreifen: Frau Hamann

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 13 der Gemeinde Zierow befindet sich teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Von der Ausnahmemöglichkeit ist ein restriktiver Gebrauch zu machen, da sonst die Gefahr besteht, dass das Bauverbot durch Bebauungspläne umgangen wird und die Bestimmung ihren Ausnahmeharakter verliert (s. dazu „Umweltrecht in der kommunalen Praxis M-V“<sup>1</sup>). Der Ermessensspielraum der entscheidenden Behörde ist erst dann eröffnet, wenn nachweislich die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung innerhalb des Ge-

<sup>1</sup> Fachhochschule für öff. Verwaltung und Rechtspflege Güstrow (Hirsg.) Umweltrecht in der kommunalen Praxis Mecklenburg Vorpommern, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden 2000, Seite 156

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21 WIS  
CID DE46NWMM0000033673

Der Hinweis wird beachtet, die HZE MV 2018 wird angewendet.

Der Hinweis wird beachtet. Die Zulässigkeit wird auf die Errichtung eines Rettungsturmes mit einer Höhe von maximal 5,00 m begrenzt, wobei der Turm entweder im Bereich 1 der Parkanlage, am Strand bzw. auf dem Seesteg errichtet werden kann.

*Ergebnis der Prüfung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen im Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet soll gänzlich neu geordnet werden. Die Neuordnung dient einer klareren Besucherlenkung und Einteilung des Plangebiets in Funktionsbereiche. Diese Neuordnung aller im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen macht nur Sinn, wenn der aktuelle Besucherparkplatz aus dem strandnahen Bereich verlegt wird und an dessen Stelle – innerhalb des Plangebietes von Gästen am höchsten frequentierten Eingangsbereich – ein Restaurationsbetrieb und eine kleine Bühne treten. Die Fläche ist durch den Parkplatz in erheblichem Maße vorbelastet, so dass durch die Neuordnung der Eingriff minimiert werden kann und überdies Beeinträchtigungen der Natura2000-Gebietskulisse ausgeschlossen sind. Dieser Umstand ist nur dann gegeben, wenn die Neuordnung von Gastronomie, Parkplatz und Bühne wie vorgesehen umgesetzt wird. Die hier vorhandene funktionsbedingt vorhandene Situation ist besonders und auf den Einzelfall des Strandes Zierow beschränkt, so dass die Anwendung von § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV restriktiv wäre.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

wässerschutzstreifens erforderlich wird. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit daher zu prüfen, ob Flächen außerhalb des Gewässerschutzstreifens für eine Bebauung, wie z.B. für gastronomische Einrichtungen und eine Bühne, zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind nicht zwingend an die Lage im Gewässerschutzstreifen gebunden.

Im weiteren Planverfahren sind Aussagen zur Erforderlichkeit der Errichtung von 2 Rettungstürmen im Geltungsbereich des B-Planes zu treffen.

**Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 38 der Gemeinde Zierow Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

**Landschaftsplanung: Frau Basse**

**Hinweis zur Berücksichtigung der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanung:**

Zu dem o. g. B-Plan sind im Hinblick auf den geplanten Seesteg einschließlich des Rettungsturmes (- gegegenwärtig noch kein inkommunalisierter Bereich -) die einschlägigen Anforderungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Westmecklenburg (GLRP WM) obligatorisch zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG).

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde steht dieses Teilvorhaben des B-Planes in Konflikt zu den Anforderungen der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanung:

Bei den im GLRP festgelegten Anforderungen an Maßnahmen für Tourismus und Erholungsnutzung (GLRP S. III-101-102), worum es sich bei dem geplanten Seesteg handelt, ist für den unmittelbar westlich angrenzenden Küstenstreifen die ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern vorgesehen (Karte III GLRP).

Unter Maßnahme K 106 ist hierzu festgelegt, dass die Flachwasserbereiche und der Küstenstreifen hier ganzjährig störungsarm zu halten sind.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Errichtung eines unmittelbar angrenzenden Seesteges von 45 m Länge, teilweise 11 m Breite inklusive eines Rettungsturmes dieser Zielsetzung zuwiderlaufen würde.

Zudem handelt es sich gemäß Karte IV GLRP hier um einen „Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“. Dies Bereiche sollen von einer Bauflächenausweisung grundsätzlich ausgenommen werden (GLRP S. III-107)

Seite 7/23

Angesichts der besonderen Situation vor Ort besteht die dringende Notwendigkeit der Neuordnung der Funktionen am Strand. Die entsprechend lokalisierten neuen Anlagen sind allein auf die im B-Plan festgesetzten Flächen beschränkt – deren Anlage außerhalb der Gewässerschutzstreifen macht angesichts der vorhandenen, intensiven Strandnutzung keinen Sinn.

Der Hinweis wird beachtet, die entsprechenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. In den Baumbestand wird nicht eingegriffen.

Der Empfehlung, auf den Seesteg inklusive Rettungsturm zu verzichten, wird nicht gefolgt.

**BEGRÜNDUNG**

Der geplante Seesteg dient vorrangig der Aufnahme eines seeseitigen Rettungsturms, respektive der Gefahrenabwehr im Sinne der Lebensrettung in einem langjährig intensiv genutzten Flachwasserbereich, dessen ökologische Wertigkeit an betreffender Stelle entgegen der generalisierten Darstellungen des GLRP WM nutzungsbedingt erheblich eingeschränkt ist. Ökologisch wertvollere, weil störungsärmere Flachwasserbereiche bleiben durch diese Maßnahme unberührt. Dies wird in den naturschutzfachlichen Unterlagen ausführlich begründet.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Auch im Hinblick auf die Qualitätsziele für das Landschaftsbild des hier betroffenen Landschaftsraumes der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland, seine Eigenart und Naturnähe, ist für den Küstenstreifen (u. a.) ein Schutz vor Bebauung vorgesehen. Die hier betroffenen naturnahen Küstenbereiche der Wismarbucht entsprechen den Qualitätszielen für das Schutzgut Landschaftsbild bereits weitgehend (GLRP S. III-28), wobei die natürliche Küstendynamik auch aufgrund der damit verbundenen Erlebniswirksamkeit sowie im Interesse der landschaftlichen Eigenart, die durch sich in stetiger Veränderung begriffene Küstenformen und –lebensräume geprägt wird (GLRP WM S. III-16), erhalten werden soll. Die vorgesehene wasserseitige Bebauung steht in Widerspruch zu diesen Zielsetzungen; sowohl durch das Einzelbauwerk selbst sowie auch durch seine Präzedenzwirkung.

Unter diesen Voraussetzungen wird der Verzicht auf den Seesteg inklusive Rettungsturm als Teilvorhaben des B-Planes empfohlen.

**Artenschutz: Frau Kureck**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)<sup>2</sup>. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012)<sup>3</sup>.

Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010<sup>4</sup>).

<sup>2</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern.

Neufassung 2018, Güstrow.

<sup>3</sup> LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des §

44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter [https://www.lung.mv.regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv.regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

<sup>4</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Der vom Seesteg eingenommene Bereich ist nicht naturnah, sondern unterliegt in vordergründig erkennbarem Maße einer anthropogenen Freizeitnutzung. Es besteht hier die dringende Notwendigkeit, die Gesundheit des Menschen (Lebensrettung) in der Badesaison in höchstmöglichem Maße zu gewährleisten. Die im Badestrandbereich zwingende Aufsichtspflicht der Gemeinde steht nicht im Widerspruch zur Erhaltung naturnaher Abschnitte der Steilküste und Flachwasserbereiche des Windwatts. Dies wird in den Unterlagen begründet. Ein Verzicht auf den Seesteg mit Rettungsturm würde dieser Aufsichtspflicht entgegenstehen – der vorhandene strandseitige Rettungsturm erfüllt die hierfür notwendigen Attribute nur eingeschränkt.

Der Hinweis wird beachtet, es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Begründung

Die Unteren Naturschutzbehörden sind gemäß § 3 Nr. 5 i. V. m. § 6 NatSchAG M-V für den Vollzug der Bestimmungen aus § 44 Abs. 1 BNatSchG zuständig. Gemäß § 8 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Untere Naturschutzbehörde befugt, nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr von Zuwiderhandlungen gegen Verpflichtungen und zur Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft zu treffen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Hinweise:

1. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.
2. Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008<sup>5</sup>). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAGM-V).

<sup>5</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

Der Hinweis wird beachtet, es erfolgen aktuelle land- und seeseitige Erfassungen des Plangebietes.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 20076, Schreiber 20047) zu nutzen.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff ist ein Managementplan aufgestellt worden, der auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung steht.

<sup>6</sup> Lambrecht et al. (2007). Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, FKZ 804 B2 004.  
<sup>7</sup> Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

Die Hinweise werden beachtet, eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt in den separaten Unterlagen zur Natura2000-Prüfung.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017b).

Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und das Gebietsmanagement ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH- Gebiet) DE 1934- 302 „Wismarbucht“. Daher ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nachzuweisen, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau,- anlage als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V, Stand 9. August 2016, zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

**Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

<sup>1</sup> Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 160.

Die Hinweise werden beachtet, eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt in den separaten Unterlagen zur Natura2000-Prüfung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop** im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

**Hinweise zur Eingriffsregelung** Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

**Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)

**GLRP WM** Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung September 2008, Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

**Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.



Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LVVaG für den Zweckverband

Seite 12/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 8599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NO LADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Wismar Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

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

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Zierow deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Die Gemeinde Zierow kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Bei öffentlicher Erschließung durch die Gemeinde bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Seite 13/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt

Die allgemeinen Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden in die Begründung übernommen.

Die Gemeinde Zierow betreibt im Strandbereich, das Plangebiet betreffend, kein zentrales Netz zur Niederschlagswassererfassung und -ableitung. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird der Versickerung zugeführt bzw. in Bereiche mit Vorflut zur Ostsee abgeleitet.

Für die Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung durch den Bauherren im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde Zierow im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungserrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungserrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde Zierow ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsgegenstand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

**5. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Küstengewässer bedarf bei der zuständigen Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg gemäß § 89 LWaG rechtzeitig einer Anzeige.

Seite 14/23

Die in der Begründung aufgeführten Hinweise zum Gewässerschutz werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich der Zierower Bach als Gewässer II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet, der WBV ist mit einzubeziehen. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten.

**5. Hochwasserschutz:**

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren) im Sinne von § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken.

Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer. Der betroffene Bereich ist in diesem System nicht erfasst.

Der Hinweis auf überschwemmungsgefährdete Bereiche unterhalb des Bemessungshochwassers von 3.20 m ü NHN ist im Plan enthalten. Betroffen sind die Flächen nördlich und westlich der Zufahrtsstraße zum Strand.

Neben diesen Hinweisen wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend.

**Rechtsgrundlagen**

Seite 15/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21 WIS  
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis wird beachtet, die betroffenen Planbereiche werden vollständig als überschwemmungsgefährdete Bereiche im Plan gekennzeichnet.

Der Hinweis auf mögliche Überschwemmungsgebiete von Binnengewässern und deren Auswirkungen wird in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)  
 LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)  
 AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)  
 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Die abfallrechtlichen Belange sind im Planentwurf berücksichtigt.

**Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz ist jeder, der in den Boden eingreift, zum vorsorgenden Bodenschutz verpflichtet.  
 Der Planentwurf enthält zwar allgemeine Hinweise zum Bodenschutz, es mangelt jedoch an einer konkreten Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden.  
 Diese Auseinandersetzung kann wahlweise eigenständig oder im Umweltbericht vorgenommen werden.

Seite 16/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
 Fax 03841 3040 8599  
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
 BIC NO LADE21WIS  
 CID DE46NWM00000033673

Die abfallrechtlichen Belange wurden berücksichtigt.

Die Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden erfolgt im Umweltbericht.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Es wird darum gebeten, bei der Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden folgende Regelwerke zu beachten:

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06. Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar zum Download als interaktives pdf-Dokument

Auffällig ist insbesondere der Wegfall der Parkplatzfunktion, die heute im Bereich des Planbereichs „Strandpark Zierow Bereich 2“ angesiedelt ist. Hier können bislang beeinträchtigte natürliche Bodenfunktionen wieder zum Besseren entwickelt werden. Jedoch kommt es zur Ausweisung einer erheblichen Parkplatzfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> im südöstlichen Planbereich. Die Fläche wird bislang als Ackerfläche genutzt und ist von einem weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bedroht. Kompensationen auf naturschutzrechtlicher Basis sind in der Regel nicht und nur in geringem Maße geeignet, die Verluste natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung zu kompensieren. Wünschenswert wäre eine Entsiegelung und Rekultivierung von Boden andernorts.

<b>Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Hendler</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes nördlich der Ortslage Zierow geschaffen werden. Dazu ist westlich der Strandstraße ein Strandpark mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten (Minigolf, Strandrestaurant mit Biergarten (SO 6), eine Veranstaltungsbühne und Picknickflächen) geplant. Westlich der Straße bis zum Campingplatz sind ein Ferienhausgebiet (SO 4) gem. § 10 (1) BauNVO<sup>3</sup> und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauer- und Ferienwohnungen (SO 1 - 3) gem. § 11 (2) BauNVO

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S.132, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993, BGBl. I S.466

Der Hinweis wird insbesondere unter Anwendung der HZE MV 2018 beachtet, es wird geprüft, inwieweit Bodenversiegelungen im funktional-räumlichen Zusammenhang vermeidbar, reduzierbar und kompensierbar sind.

vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 250 Stellplätzen geplant.

Dass der Verkehrslärm der Tagesgäste bereits südlich durch die geplanten Stellplätze vor dem „Kerngebiet“ abgefangen wird, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen.

Im Begründungsentwurf wird angegeben, dass aus der Bestandsnutzung und den geplanten Einrichtungen und Anlagen der touristischen Entwicklung im Strandbereich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten seien. Diese Aussage ist durch die Untere Immissionsschutzbehörde nicht ohne weiteres nachvollziehbar.

Als schutzwürdige Nutzungen sind hier die SO 1 - 4 als Ferienhausgebiet bzw. Ferienwohnungen/Wohnnutzungen mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005<sup>10</sup> (55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts) zu berücksichtigen.

Folgende Konfliktpotentiale sind zu erkennen:

1. Öffentlicher Parkplatz

Mit einer Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> und einer potentiellen Stellplatzkapazität von ca. 250 Plätzen ist eine nicht unerhebliche Lärmbelastung durch den Parkplatzbetrieb zu erwarten. Hier kann ein Wert von vier PKW-Parkbewegungen pro Stellplatz und Tag bzw. 1.000 Parkbewegungen pro Tag zur Orientierung herangezogen werden.

Es wäre daher eine konkretere Aussage, z. B. nach bayerischer Parkplatzlärmstudie erforderlich, ob die Immissionsrichtwerte lt. DIN 18005 mit dem Parkplatzbetrieb an schützenswerten Wohnbebauungen im SO 3 unterschritten bleiben.

2. Gaststätte mit Außengastronomie (SO 6)

Aus dem Lageplan der beigelegten Gestaltungsstudie ergibt sich zwischen der an die Straße angrenzende Fläche für die Außengastronomie und dem nächstgelegenen Wohnhaus (Hausnr. 19 b) ein Abstand von nur etwa 15 – 20 m. Bei einer eventuellen Betriebszeit der Gastronomie nach 22.00 Uhr (Nachtzeit) sind hier Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte zu erwarten.

Eine mögliche Planungsalternative wäre, das Gaststättengebäude durch die vorgegebenen Baugrenzen nicht wie geplant, giebelständig, sondern traufständig zur Straße anzuordnen und den Bereich für die Außengastronomie hinter das Gebäude zu verorten. Dies hätte durch die Gebäudeabschirmung und den vergrößerten Abstand einen deutlich lärmindernden Effekt zur Folge.

Andernfalls könnte z.B. eine Erweiterung des SO 6 in Richtung Westen und die damit verbundene Verlegung der Außengastronomie in den Bereich hauptsächlich bzw. ausschließlich hinter das Gaststättengebäude in Betracht gezogen werden.

3. Waldbühne

Der Abstand von der geplanten Veranstaltungsbühne bis zu den nächstgelegenen schützenswerten Bebauungen beträgt in etwa 50 m. Bei der Planung eines Veranstaltungsgeländes ist zu beachten, dass an den angrenzenden schützenswerten

<sup>10</sup> DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau.

Die Verlegung des Parkplatzes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht begrüßt.

Die planungsrechtlichen Auswirkungen der aufgeführten Konfliktpotentiale wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung von Ruhezeiten tagsüber und der Nachtruhe sowie der Begrenzung der Schallleistung und der Häufigkeit der lärmrelevanter Veranstaltungen alle geplanten Nutzungen ohne Überschreitungen zulässiger Richtwerte möglich sind.

Das Ergebnis der Prüfung im Einzelnen ist der Untersuchung zu entnehmen. Die Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigelegt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Gebäuden gemäß Punkt 5.1 d) der Freizeitlärm-Richtlinie MV<sup>11</sup> tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind.  
Diese Werte können gemäß Punkt 5.4 nur im Einzelfall bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitig auftretenden Störereignissen, die während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten stattfinden, überschritten werden. Dabei dürfen folgende Werte nicht überschritten werden: tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit, und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).  
Es sollte deshalb prognostiziert werden, ob mit dem vorgesehenen Ort der Veranstaltungsbühne und der Anzahl, Art und Dauer der von der Gemeinde beabsichtigten Veranstaltungen die Richtwerte grundsätzlich eingehalten werden können.

**Brandschutz**  
**Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

<sup>11</sup> Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg – Vorpommern Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 1998 - VIII 520 - 5724.0.06 -

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE21WIS  
CID DE46NWMM00000033673

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

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. In zentraler Lage innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Vertragshydrant, der die notwendige Löschwassermenge bereitstellt.

Die Löschwasserversorgung wurde durch den Zweckverband Wismar bestätigt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien

Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit

- Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Seite 20/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.  
Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.  
Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Die Planunterlagen enthalten keine Details wie z.B. Abmessungen der Verkehrsanlagen. Eine detailliertere Beurteilung ist daher nicht möglich.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

**Straßenbaulastträger**

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Zum geplanten Bau einer Sauna benötigen wir detaillierte Unterlagen.

Seite 21/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen und Wegeflächen funktionsgerecht erschlossen. Durch den geplanten Ausbau vorhandener Verkehrswege und Anlage neuer Wegeverbindungen soll die Erschließung qualitativ verbessert werden.

Die gegebenen Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

keine Einwände, da keine Betroffenheit

Keine Bedenken

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Sauna ist eine Angebotsplanung. Detaillierte Unterlagen können daher noch nicht vorliegen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind durch den Bauherren entsprechende Abstimmungen durchzuführen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Abfallwirtschaftsbetrieb

Eine abschließende Beurteilung zur Vereinbarkeit der vorgelegten Bauleitplanung mit den Belangen der Abfallwirtschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Derzeit wird dem Entwurf jedoch nicht zugestimmt.

Entsprechend des vorliegenden Planentwurfes soll der Bereich des Strandzuganges Zierow westlich des VE- Plans Nr. 1 mit einer Bauleitplanung versehen werden. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Abfallentsorgung für die Teilbereiche SO 1, 2, 4, 6, 7 und 8 gesichert ist.

Die Zufahrt zu diesen Teilbereichen ist mit den derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht möglich, da es in diesem Bereich an einer geeigneten Wendemöglichkeit fehlt.

Die Zufahrt zu diesen Teilbereichen mittels Rückwärtsfahrten ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (zurückzulegende Strecke, Straßenführung, Ausbauzustand, Widmung als verkehrsberuhigter Bereich und dem zu erwartenden Besucherverkehr) nicht gefahrlos möglich. Somit können die strengen Anforderungen die an ein ohnehin schon nur ausnahmsweise zulässiges Rückwärtsfahren gestellt werden, nicht erfüllt werden.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann damit für diese Bereiche nicht gewährleistet werden. Um für diese Bereiche die Abfallentsorgung sicherstellen zu können, bedarf es nach jetzigen Planungsstand daher einer entsprechenden Stellplatzregelung für die betroffenen Bereiche.

An dem ausgewiesenen Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/ Mieter am Abfuhrtag zur Leerung bereitzustellen und anschließend wieder auf das Grundstück zurückzuholen. Die Bereitstellung muss bis spätestens 06:00 Uhr des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) erfolgen. Die Behälter dürfen frühestens ab 17:00 Uhr des Vortages bereitgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass keine anderen Verkehrsteilnehmer durch die Abfallbehälter beeinträchtigt werden.

Als möglichen Standort bietet sich die Wendeanlage vor der Zufahrt zum Campingplatz an. Hier ist es möglich die Abfallsammelfahrzeuge nahezu gefahrlos zu wenden und so eine ordnungsgemäße und zügige Abfallentsorgung sicherstellen zu können.

Die Anregungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Abfallwirtschaft werden wie folgt berücksichtigt:

Da die Platzverhältnisse im Bereich der vorhandene Wendeanlage keinen regelkonformen Ausbau zulässt, wird ein Behältersammelplatz an der vorhandenen Wendeschleife (Zufahrt Campingplatz) ausgewiesen. Somit ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Die Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter werden in die Begründung aufgenommen.

Seite 22/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NO LADE 21 WIS  
CID DE46NWMM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Seite 23/23

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 8599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NO LADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01a  
Landkreis Nordwestmecklenburg – Kataster- und Vermessungsamt



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Bauordnung und Planung  
Frau Riegel  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Auskunft erteilt: Frau Olgemann  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6223 **Fax** 03841 / 3040-86298  
**E-Mail** [vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de](mailto:vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de)

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2019-B1-0009  
Grevesmühlen, 08.01.2019

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
14.12.2018

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B-Plan Nr. 13 "Zierow Strand" Gemeinde Zierow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im B-Planbereich befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.  
Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen  
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A4 Flurkarte mit Luftbild Maßstab 1:2500

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE81 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NGLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die Hinweise zu dem vorhandenen Lagefestpunkt im Plangebietes und dessen Schutz werden beachtet und sind Bestandteil der Planung.

Die Lage des Festpunktes ist im Plan gekennzeichnet.

Stellungnahme von

Prüfung

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
z.H. Frau Mertins  
Schlossstr. 1  
23948 Klütz

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: A.Geske@staluum.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-372-18-5122-74089  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 15. Januar 2019

**Bebauungsplan Nr. 3 „Zierow Strand“ - Vorentwurf**

Ihr Schreiben vom 10. Dezember 2018

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemeinde Zierow ist folgende landeseigene Liegenschaft im Bereich Wasserwirtschaft, die durch uns verwaltet wird, betroffen: Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstück 143.

Es handelt sich bei dem Flurstück um landeseigene Strandfläche. Für die hier in Anspruch genommene Teilfläche des Strandes aus dem Flurstück 143 ist der Verbleib im Eigentum des Landes M-V (Verwalter: StALU WM) aus Gründen des Küstenschutzes dringend erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes, bitte ich um Beteiligung als Eigentümer und Verwalter für diese landeseigene Fläche im Küstenbereich der Ostsee.

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ wird es zum Entzug an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommen. Aus dem Vorentwurf wurde nicht ersichtlich, wieviel Fläche verbraucht werden wird. Zu dem entstehenden Kompensationsbedarf und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden noch keine Angaben gemacht. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Die betroffenen Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen sind unverzüglich zu benachrichtigen. Durch den dauerhaften Entzug an landwirtschaftlichen Flächen muss über einen finanziellen Ausgleich verhandelt werden.

Es werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluum.mv-regierung.de

Die Hinweise werden wie folgt beachtet:

Das Land Mecklenburg-Vorpommern wird als Eigentümer des Flurstückes Nr. 143 im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Entwurf um Stellungnahme gebeten. Der Verbleib im Eigentum des Landes soll durch die Planung in keiner Weise in Frage gestellt werden.

Durch die Festsetzung des Parkplatzes kommt es zum Entzug von ca. 8.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Kompensationsbedarf und notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und werden Bestandteil der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Der betroffene Landwirt wird rechtzeitig über geplante Baumaßnahmen informiert, um entsprechende Vorkehrungen treffen zu können.

Auf die Sicherung und Erhaltung der Funktionalität von vorhandenen Dränagen wird in der Begründung hingewiesen – Pkt. 9.4 Gewässerschutz

2

## 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Flurneuerordnungsverfahren Zierow – einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse – befindet. Bedenken und Anregungen werden aber nicht geäußert.

## 3. Naturschutz, Wasser und Boden

### 3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für die naturschutzrechtlichen Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen sowie für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) zuständig.

Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig.

Das B-Plangebiet überlagert sich im Westen mit den Grenzen folgender Natura 2000-Gebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“
- EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401“Wismarbucht und Salzhaff“.

Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Weiterhin sind nach § 34 Abs. 1 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Der beigefügten Anlage 1 „Übersicht zur Umweltprüfung zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 13 „Am Strand“ in Zierow Gemeinde Zierow“ ist zu entnehmen, dass die Untersuchung der Verträglichkeit der Planinhalte des B-Planes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete Inhalt der Umweltprüfung sein wird.

Für die beiden Natura 2000-Gebiete wurden Managementpläne erarbeitet, in denen jeweils die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage (DE 1934-302) bzw. dienen als Fachgrundlage (DE 1934-401) für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Sie sind auf der Homepage meines Amtes (<http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/>) abrufbar und können als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Keine Bedenken und Anregungen  
Der Hinweis auf das Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse (Flurneuerordnungsverfahren) wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet, eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt in den separaten Unterlagen zur Natura2000-Prüfung.

3

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst einen Teilbereich des gemeindefreien Küstengewässers, in dem entsprechend der planrechtlichen Festsetzungen bauliche Anlagen (Seesteg mit Badeplattform und Wasserrutsche sowie Wasserrettungsturm) zulässig sind. Außerdem ist im westlichen Geltungsbereich des B-Planes eine öffentliche Parkanlage „Strandpark Zierow“ festgesetzt, in der zur Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungssituation diverse bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind. Die vorliegenden Managementpläne weisen in diesen Bereichen Lebensraumtypen nach Anhang I und Habitats von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie Habitats der Vogelarten nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie aus. Zudem sind hier Erhaltungsmaßnahmen festgelegt, mit denen die in den Managementplänen definierten Erhaltungsziele erreicht werden. Daher kann die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ich weise darauf hin, dass für jedes Natura 2000-Gebiet eine eigenständige Prüfunterlage zu erstellen ist. Zudem sollte der Inhalt und Umfang der vorzulegenden Unterlagen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und mit mir abgestimmt werden.

### 3.2 Wasser

Mit dem B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde Zierow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes schaffen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage am östlichen Rand der Niederung des Zierower Baches und damit teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee und teilweise innerhalb des nach § 89 LWaG MV gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifens.

Nach § 89 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU Westmecklenburg als zuständige Wasserbehörde. Dies gilt im vorliegenden Fall für die Errichtung eines Seesteges mit Badeplattform und Wasserrettungsturm.

Für den Bereich Zierow beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Dieses Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter <http://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> einsehen.

Unter Beachtung der o.a. Hinweise bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Keine Bedenken, die Hinweise werden wie folgt beachtet:

- Die Errichtung des Seesteges mit Badeplattform und ggf. Wasserrettungsturm wird beim StALU angezeigt.
- Die Hinweise zum Risiko durch Hochwasserereignisse und einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise werden in die Planung übernommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

02

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

4

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Belange, die meine Zuständigkeit berühren, liegen derzeit nicht vor.

Im Auftrag



Henning Remus

Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Zierow  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeiterin: Theresa Werner  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: [theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de)  
AZ: 120-506-14/19  
Datum: 05.02.2019

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 10.12.2018 (Posteingang: 13.12.2018)  
Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Frau Mertins,  
sehr geehrte Frau Schultz,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: September 2018) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Zierow, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow zu schaffen. Neben einer Sicherung des vorhandenen Bestandes zielt die Planung darauf ab, die touristische Infrastruktur und Versorgung aufzuwerten.

Anschrift:  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: [poststelle@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlwm.mv-regierung.de)

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

03  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 umfasst eine Fläche von ca. 6,01 ha; davon sollen u. a. ca. 1,25 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 1 – 3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnungen“, als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO 4) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und als sonstiges Sondergebiet (SO 5 – 8) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung/Sanitär“ sowie ca. 1,48 ha als Verkehrsflächen und ca. 2,89 ha als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“, öffentliche Parkfläche und Grünfläche dargestellt.

**Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Zierow befindet sich entsprechend dem LEP M-V und dem RREP WM im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM).

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 13 werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen; in den SO 1 – 3 mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnungen“ ist jedoch laut Festsetzungen die Errichtung von WE, die dem Dauerwohnen dienen, zulässig. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie viele WE für Dauerwohnen bereits im Bestand vorhanden sind und wie viele WE für Dauerwohnen neu geschaffen werden. Für eine abschließende raumordnerische Bewertung sind die Planunterlagen im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens diesbezüglich zu ergänzen.

In Verbindung damit weise ich auf die Ausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (vgl. 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM) sowie auf die Möglichkeit zur Abweichung von dieser Eigenbedarfsregel in geeigneten Gemeinden der SUR – bei Vorliegen eines abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes – hin (vgl. 4.2 (3) Z LEP M-V). Der Rahmenplan für den SUR Wismar stammt aus dem Jahr 2011 und enthält u. a. Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings entsprechen diese Festlegungen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, weshalb eine Überprüfung bzw. Fortschreibung notwendig ist. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat bereits in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR Wismar die Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes eingeleitet. Vor diesem Hintergrund ist eine abschließende Bewertung des o. g. Vorhabens nicht möglich.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort im Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusschwerpunktraum. Das o. g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM zur Entwicklung des Tourismus.

Ferner sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREP WM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 6.1 (7) LEP M-V; 5.1 (5) RREP WM) sowie
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM).

Die o. g. Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zur Eigenbedarfsregel in den Gemeinden des SUR Wismar hat die Gemeinde eine Kapazitätsanalyse vorgenommen und regelt die Dauerwohnnutzung in den SO 1- 3 Gebieten wie folgt:  
**Die Anzahl der zulässigen Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf eine beschränkt.**

Hieraus ergibt sich folgende Bilanz:

Laut Statistik sind 13 Einwohner mit Dauerwohnsitz in 6 WE in den Gebieten SO 2 und SO 3 gemeldet. **Durch die Beschränkung kann maximal 1 Dauerwohnung im SO 1 hinzukommen.** Das heißt, gegenüber der Bestandsnutzung kann in den SO 1 bis SO 3-Gebieten maximal eine Dauerwohnung eingerichtet werden. Ein zusätzlicher Neubau ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen des RREP WM zur Entwicklung des Tourismus.

Die Festlegungen der Programmsätze des RREP WM

- Landwirtschaft
  - Naturschutz und Landschaftspflege
  - Küsten- und Hochwasserschutz
- werden in der Begründung berücksichtigt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

03

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

**Bewertungsergebnis**

Eine abschließende Bewertung des B-Plans Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow ist derzeit nicht möglich.

**Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Theresa Werner

Eine abschließende Bewertung ist derzeit nicht möglich. Die überarbeitete Entwurfsfassung sollte eine abschließende Bewertung des Planvorhabens der Gemeinde ermöglichen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**04**  
**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege**

zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01  
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: http://www.lverma-mv.de  
Az.: 341 - TOEB201801141

Schwerin, den 13.12.2018

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.13 Zierow Strand

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte** ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Die Hinweise zu dem vorhandenen Lagefestpunkt im Plangebietes und dessen Schutz werden beachtet und sind Bestandteil der Planung.

Die Lage des Festpunktes ist im Plan gekennzeichnet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

05

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

**Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im **Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Seite 2 von 2

Vermittlung: 03861 53809988	Faxnummer: 03861 5894 6285936	Internet: www.lvwmdmv.de	Hauptschriftf. LAUV, Abteilung 3 Lübbscher Straße 209 19099 Schwane	Öffnungszeiten Geschäftsstellen: Mo. - Do.: 9:00 - 15:30 Uhr Fr.: 9:00 - 12:00 Uhr	Bankverbindung: FIZMERBA-Bausparkbank Frankfurt IBAN: 2512 0510 0001 0013000251 BIC: FIZM3333
-----------------------------	-------------------------------	--------------------------	---	--	--

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**06**

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit u. Gesundheit MV - Tourismus,**

zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
Schloßstr. 1  
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Babel  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Klärzeichen: LPBK-Ab3-TÖB-10049/18

Schwerin, 19. Dezember 2018

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange  
B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“ - Vorentwurf**

Ihre Anfrage vom 10.12.2018, Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

**Postanschrift:**  
LPBK M-V  
Postfach

19048 Schwerin

**Hausanschrift:**  
LPBK M-V  
Graf Yorck Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Internet: www.brand-kats-mv.de  
Internet: www.polizei.mvnet.de

Keine Zuständigkeit

Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise zu einer eventuellen Kampfmittelbelastung sind Bestandteil der Planung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

07

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik,

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

08  
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg



**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck  
Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17  
23566 Lübeck

Ihr Zeichen  
CM

Mein Zeichen  
3111SB3-213.2-303-Poel,  
Wis/53 B-Plan Nr. 13,  
Zierow Strand, 01.19  
Az. alt: 213.2/53

04.01.2019

Thomas Meiburg  
Telefon 0451 6208-311

Zentrale 0451 6208-0  
Telefax 0451 6208-190  
wsa-luebeck@wsv.bund.de  
www.wsa-luebeck.wsv.de

nachrichtlich:

Touristisches Informations- und  
Gemeindezentrum  
Im Dorfe 3  
23968 Zierow

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck  
Fachgruppe Nachrichtentechnik  
Am Wasserbau 8  
23568 Lübeck

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck  
Außenbezirk Wismar  
Tonnenhof  
23970 Wismar



Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ - Vorentwurf  
der Gemeinde Zierow  
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 10.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

keine grundsätzlichen Bedenken

Die Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung



Für die in Ihrem Planungskonzept unter dem Punkt 5.1.7 genannten Bauwerke:

- a) Seesteg mit Badeplattform und Wasserrutsche sowie Wasserrettungsturm
- b) Touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes, wie z.B. Brücke, Pegelmesser

in und an der Bundeswasserstraße ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig. Den Antrag mit den erforderlichen Bauunterlagen stellen Sie bitte an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck.

Für die von Ihnen geplante Nutzung von Flächen der Bundeswasserstraße ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Lübeck abzuschließen. Hier entstehen zusätzliche Gebühren.

Des Weiteren befindet sich vor Zierow Strand ein vom WSA Lübeck genehmigtes Badegebiet mit Az.: 241.2-GWI/7. Im Zuge möglicher Bauarbeiten zum Bauwerk Seesteg muss das Badegebiet bis zur Abnahme des Bauwerkes in der Lage verändert werden. Den Antrag für Änderungen stellen Sie bitte an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Lansmann

Anlage:  
Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte (DBWK) M 1 : 3.000

**Zusatz für Gemeinde Zierow, FGnt und ABz Wismar:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorstehendes Schreiben sende ich Ihnen mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Meiburg

Anlage:  
Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte (DBWK) M 1 : 3.000

Stellungnahme von

Prüfung

09  
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 01

23948 Klütz

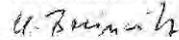
Bearbeiter                      Ihre Zeichen/Nachricht vom                      Unser Zeichen                      Datum  
Dorf Mecklenburg, 28.12.2018

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" der Gemeinde Zierow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bauvorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Im Bereich des Zierower Baches können Gewässerunterhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese beinhalten überwiegend im Bereich des Strandes die Beräumung angespülter Sedimente.

Mit freundlichem Gruß

  
Uwe Brüsewitz  
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:                      Etmor Mehdau                      ☎ (03841) 32 75 80                      wbv\_wismar@wbv-mv.de  
Geschäftsführer:                      Uwe Brüsewitz                      Fax (03841) 32 75 81                      bruesewitz@wbv-mv.de  
Bankverbindung:                      Commerzbank AG Wismar                      IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00

Zustimmung, da keine direkte Betroffenheit

Der Hinweis wird beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

10  
Zweckverband Wismar



**Zweckverband Wismar**  
Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

**Amt Klützer Winkel**  
**EINGANG**  
**27. Feb. 2019**

AV	BM	IVB	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841- 783052/ 038  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)  
Ihre Nachricht vom: 10.12.2018  
Ihr Zeichen/Bearbeiter: C.M. Frau Mertins

Lübow, den 25.02.2019

*Me*

**Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow-Strand“ der Gemeinde Zierow**  
- **Vorentwurf v. 26.09.2018**  
- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
**Reg.-Nr. 88/2019**  
**Az. 3 – 13 – 1 – 16 – B**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, nehmen wir zu o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Zierow, Flur 1, Flurstücke diverse
  - Fläche: 60.111 m²
  - geplante Nutzung: Sondergebiete: SO1 bis SO3 - Ferienwohnungen, SO4 - Ferienhäuser, SO5 - Touristeninformation, Kioskversorgung, WC-Anlage, SO6 - Gastronomie, SO7 - vorh. Strand Café, SO8 - Sanitärgebäude, evtl. Strandsauna
  - Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:.... l/s,.....m³/h,..... m³/d
- Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

**Trinkwasser und Schmutzwasser**

In vorliegenden Unterlagen kann der Bereich SO5, unmittelbar westlich des Abwasserpumpwerkes, **nicht** bestätigt werden, da durch das geplante Gebäude diverse Leitungen des Zweckverbandes Wismar überbaut würden. Weiterhin ist durch die Nähe zu dem zentralen Abwasserpumpwerk eine Lärm- und Geruchsbelästigung nicht auszuschließen.

Für die übrigen Sondergebiete bestehen Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertigen Anlagen Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung. Größtenteils sind bereits Grundstücks-/Hausanschlüsse Trinkwasser und Schmutzwasser vorhanden, welche ggf. ersetzt werden müssen.

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-22 Verkehrsbeschaffung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407

**Steuer-Nr.** 079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DE33 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar

Der Hinweis wird beachtet. Unter Berücksichtigung der Belange des Zweckverbandes wird das Baufeld SO 5 „Strandversorgung“ so verlegt, dass keine Leitungen überbaut würden und die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes nicht beeinträchtigen.

Die vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung müssen ggf. der Entwicklung angepasst werden.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

10  
Zweckverband Wismar

Stellungnahme v. 25.02.2019 zum B-Plan 13 „Zierow-Strand“, Reg. Nr. 88/2019 Seite - 2 -

**Löschwasser**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier

Anlagen: Auszug Bestand Wasser (blau) / Schmutzwasser (rot- braun) M 1: 1.000

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

11  
WEMAGcom (Breitband)

zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

12  
e.on edis

zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung

13  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Amt Klützer Winkel

Schloßstr. 1

23948 Klütz

REFERENZEN vom 10. Dezember 2018, Frau Mertins  
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Uta Glaessel AZ: PLURAL 263021 / 82093128  
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Uta.Glaessel@telekom.de  
DATUM 7. Januar 2019  
BETRIFFT Bauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand" -Vorentwurf, Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Frau Mertins,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merckblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hauanschrift: Technik-Niederlassung Ost, Dresdner Str. 75, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin  
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin  
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE17 5901 0066 0024 6586 66, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Völkler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789 010

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Auf das Vorhandensein der Anlagen wird in der Begründung hingewiesen.

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung

13  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 07.01.2019  
EMPFÄNGER Amt Klützer Winkel  
SEITE 2

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

**Ute  
Glaesel**  
Digital  
unterstützen  
von M&B  
Dietrich  
201901.02  
095625 +0107

Anlagen

1 Lageplan M1:1250

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

14  
Gasversorgung Wismar Land GmbH



**Leitungsauskunft**

Amt Klützer Winkel Fachbereich  
IV-Bauwesen  
Frau Carola Mertins  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Team Gägelow  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@  
hansegas.com  
T 03841-6261-4420  
F 03841-6261-4430

02.01.2019

Reg.-Nr.: 327470 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 13 --Zierow  
Strand--, hier: frühzeitige Beteiligung der Tdß  
**Ort:** Gemeinde Zierow (Wismar), Strandstr. (nördl.  
Bereich)

**Gasversorgung Wismar Land  
GmbH**  
bei Störungen und Gasgerüchen  
**0800/4267342**

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen  
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.  
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Binger

Geschäftsführer:  
Andre Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registriergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne  
Unterschrift gültig.

In der Strandstraße verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung, die vor der Plangebietsgrenze  
Endet. Auf das Vorhandensein dieser Leitung wird in der Begründung hingewiesen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

14  
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist.  
**Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

**Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

**Anmerkungen:**

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

**Anlagen:**

Merkblatt

Leitungsanfrage

Rohrnetzplan.pdf

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Das Merkblatt wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**15  
Primagas**

zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

<b>Nachbargemeinden</b>
-------------------------

Von den 3 Nachbargemeinden

1. Hansestadt Wismar
2. Hohenkirchen
3. Gägelow

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...zwei..... Gemeinden/Stadt eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung

1  
Hansestadt Wismar



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar  
Amt Klützer Winkel  
Der Amtsvorsteher  
FBL Bauwesen  
Frau Schultz  
Schlossstraße 1



Der Bürgermeister



Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Bearbeiter/in:  
Zimmer:  
Telefon: 03841 251-  
Fax: 03841 251-  
E-Mail: @wismar.de  
Datum: 09.01.19

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“,  
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Schultz,

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“ ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Zusammenfassung des Vorhabens:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zierow Strand" ist, unter Berücksichtigung des Bestandes die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow zu schaffen. Hierbei geht es um die Festsetzung von Sondergebieten für Ferienhausbebauung, für "Wohnen und Ferienwohnen" und "Strandversorgung", um die Festsetzung eines Strandparkplatzes, der DLRG-Wasserwacht, eines Sanitärgebäudes sowie um die Ordnung und Vernetzung des ruhenden und fließenden Verkehrs.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow zu.

Begründung:

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben zur touristischen Entwicklung des Stadt-Umlandraumes Wismar als attraktiven Erholungsraum im Bereich Westmecklenburgische Ostseeküste.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Kontakte  
Tel.: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 251 777 1248  
www.wismar.de



Zustimmung

Stellungnahme von

Prüfung

2  
Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bemstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüding,  
Steppenitztal, Teestorf-Steinfurt, Upiahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23938 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz



Es schreibt Ihnen: Ivo von Rath  
Durchwahl: 03881/723-168  
E-Mail-Adresse: I.Rath@grevesmuehlen.de  
Info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 04-01/13/150-151  
Datum: 28.01.2019

Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o. g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 24.01.2019 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o. g. Entwurf. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Holger Janke  
Leiter Bauamt

Holger Janke  
Datum: 28.01.2019 11:06 Uhr

keine Anregungen

<b>Telefon:</b> (03881)723-0	<b>Öffnungszeiten:</b> Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	<b>Bankverbindung:</b> Sparkasse MVV Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	<b>BIC:</b> NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	<b>IBAN:</b> DE88 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	--	--	--	---

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 11.12.2018 – 15.01.2019**

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

# SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

## über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"

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

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO 1-3	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauer- und Ferienwohnungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO 4	Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhausbereich	§ 9 (1) BauGB
SO 5-8	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Strandversorgung/Sanitär	§ 11 (1) BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR	maximale Grundfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I, II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
z.B. 6,00 m Untere Bezugshöhe in m über NN		
KWD, FD, PD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
offene Bauweise		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
ein- bzw. Mehrfamilienhaus		§ 22 (1) BauGB
Baugrenze		§ 23 (1) BauGB
<b>Verkehrsmittel</b>		
Verkehrsmittel		§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung		§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Öffentliche Parkfläche		
Verkehrsberuhigter Bereich		
Fußgängerbereich		
Verkehrsgrün		
Park- und Wanderweg		
Ein- bzw. Ausfahrt		
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
Abwasser		
Abfall		
Spielplatz für Abfallbehälter		
<b>Grünflächen (öffentl.) "Strandpark Zierow"</b>		
Parkanlage		§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Spielplatz		
<b>Grünflächen (öffentl.) "Strand Zierow"</b>		
Strand		
Strandwiese		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft</b>		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) Nr. 21, 23 und § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes		
FFH	FFH Gebiet - Wismarbücht	
SPA	Europäisches Vogelschutzgebiet - Wismarbücht-Salzflut	§ 9 (1) Nr. 29 BauGB
Erhalten von Bäumen		
Anpflanzen von Bäumen		
<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		§ 9 (1) Nr. 16 und § 9 (1) Nr. 17 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen		§ 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind		§ 9 (1) Nr. 19 BauGB
<b>PLANGRUNDLAGE:</b> Vermessung gemäß dem Vermessungs- und Bau- und Sanik- / Domig + Wulf gezeichnet: 09.02.2018 Legende: UTM 32 UTRS 89 Höhenbezug: DHHN 92 Ergänzungen aus dem KGIS		
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
Flurstücksgrenze		
Nummer des Flurstückes		
Geländehöhepunkt in m über NN, Höhenbezug DHHN 92		
Böschung		
vorhandene Gebäude und baul. Anlagen		
Einfriedung		
Baum Bestand		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		
Löschwasserentnahmestelle		
Lagefestpunkt Nr. 203458480 der amt. geodätischen Grundlagennetze		

### Teil B - Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet gemäß § 1 (2) BauNBVO**
    - SO 1 - SO 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Ferienhausbereich, gemäß § 1 (1) BauNBVO
    - SO 4 - Sonstige Sondergebiete, hier Ferienhausbereich, gemäß § 1 (1) BauNBVO
    - SO 5 - SO 8 - Sonstige Sondergebiete, hier Strandversorgung, gemäß § 1 (1) BauNBVO
  - Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 4 gemäß § 10 (2) und (4) BauNBVO**

In dem Ferienhausbereich sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einen weichen Seiten Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.
  - Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 bis SO 3 gemäß § 11 (2) BauNBVO**

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf eine beschränkt.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf eine beschränkt.
  - Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 5 bis SO 8 gemäß § 11 (2) BauNBVO**

In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 sind die bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig.

Zulässig sind im Einzelnen:  
STRANDVERSORGUNG im SO 5 -
    - Touristeninformation
    - Kioskverköstigung
    - WC-AnlagenIm SO 6
    - STRANDVERSORGUNG
    - Schank- und Speisewirtschaft, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten)
    - Shop's mit regional- und strandtypischen Sortimenten
    - Kultur- und ErlebnisbereichDie unter Punkt 2 und 3 aufgeführten Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
  - Im SO 7
    - STRANDVERSORGUNG
    - Schank- und Speisewirtschaft mit TerrasseZulässig sind der Erhalt und die Neueinrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft.
  - Im SO 8
    - SANITÄRGEBÄUDE

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) PKL 1 BauNBVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNBVO**

Die **Traufhöhe** ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdächerflächen.  
Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also:
  - bei Sattel-, Krüppel- und Walmdächern die oberste Schnittkante der Dachflächen,
  - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
  - bei Pultdächern die oberste DachbegrenzungskanteBei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über NN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 23 (5) BauNBVO**

ist in den Sondergebieten SO 1 - SO 4 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNBVO auf nicht überbaubaren Grundstücken zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNBVO**

ist in den Sondergebieten SO 5 - SO 8 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNBVO auf nicht überbaubaren Grundstücken zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNBVO**

ist in den Sondergebieten SO 5 - SO 8 die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Freizeitanlagen sowie auf sonstigen überbaubaren Grundstücken unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) zulässig.

#### 4. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB

- Parkanlage „Strandpark Zierow“**

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkanlage sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- Grünflächen (öffentl.) „Strand Zierow“**
  - Parkwiese
  - Strand
  - Strandwiese
- Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - FFH
  - SPA
  - Erhalten von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen
- „Strand Zierow“**

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Strand Zierow - sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
  - Seesteg mit Bänken und Wassertrübe
  - Bänke
  - Liegewiese
  - Spielplätze
  - Freizeitanlagen, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe, Sonnensessel u.s.w.
  - Touristisch attraktive Gestaltung des Bachlaufes, wie z.B. Brücke, Pegelmessur u.ä.
  - mobile Strandmöbel
  - eine mobile Strandbar
- Anlagen der Wasserrettung**

In der öffentlichen Grünanlage ist die Errichtung eines Wasserrettungsturms bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Dieser kann in Bereich 1 der Parkanlage „Strandpark Zierow“, am „Strand Zierow“ bzw. auf dem Seesteg errichtet werden.

#### 5. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich nach § 7a 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- HINWEIS:** Das Bemessungswasser beträgt 3,20 m über NN. Damit sind Bereiche des Plangebietes überflutunggefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
- Bauliche Anlagen, wie z.B. Gebäude und Versorgungsrichtungen, sind nur in einer dem jeweiligen Hochwassersisiko angepassten Bauweise nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

### Textliche Hinweise

- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:**  
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren (grünflächen) Kompensationsbedarf in Höhe von 6.904 m<sup>2</sup> EPA erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökoakten in der betroffenen Landschaftszone LZ 1 „Ostseeküste“.
- Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren (grünflächen) Kompensationsbedarf in Höhe von 948 m<sup>2</sup> EPA erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökoakten in der betroffenen Landschaftszone LZ 1 „Ostseeküste“.
- Schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unrichtige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht dokumentiert werden kann, ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet bewertet werden.
  - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
  - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbearbeitungsamtes.
  - Mit der Entfernung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgung kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallerzeugung vorbereitet werden.
  - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.
- Altlasten / Altlast / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unrichtige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht dokumentiert werden kann, ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet bewertet werden.- 2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbearbeitungsamtes.
- 4. Mit der Entfernung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgung kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallerzeugung vorbereitet werden.
- 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

#### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Waldfläche**

Auf der Waldfläche dürfen geräuschintensive Veranstaltungen tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, werktags zwischen 08.00 und 20.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 08.00 und 13.00 Uhr und 15.00 und 20.00 Uhr, an nicht mehr als an 10 Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- SO 6 - Terrasse der Außengastronomie**

Zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte im Nachtzeitraum, ist die Nutzung der Außengastronomie nach 22 Uhr nicht zulässig.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausbleiben**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

  - Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traubereich der Baumkrone von jeglicher Baubearbeitung und Versiegelung freizuhalten ist.
  - Die vorhandenen, nach § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlage und in den Verkehrsflächen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traubereich der Baumkrone von jeglicher Baubearbeitung und Versiegelung freizuhalten ist.
  - Zur Grünstellung der öffentlichen Parkfläche sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Parkplatzes in Absprache mit der Gemeinde festzulegen.
  - Anlage einer freiwachsenden Hecke (Ausgleichsmaßnahme mit 2.448 m<sup>2</sup> KFA)  
Pflanzung einer dreieckigen Feldhecke mit essbarem Substratsaum entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Parkplatzes entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zum Planungsrahmen, Artenschutz, zur Qualität der Pflanzen sowie zum Pflegeregime.
  - Anpflanzung von 30 Einzelbäumen (Ausgleichsmaßnahme mit 750 m<sup>2</sup> KFA)  
Auf der öffentlichen Grünfläche (Strandpark Zierow) sowie auf Verkehrsflächen sind insgesamt 30 standortheimische Bäume entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zur Qualität sowie zum Pflegeregime anzupflanzen.
  - Zuerstingung festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB  
Die Ausgleichsmaßnahme des Baugebietes des Bebauungsplanes werden den Grundstücklichen, auf deren Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugewandt.

#### 20. Vorsorglicher Artenschutz

- Bausatzregelung zugunsten der Rast- und Zugvögel:**

Samliche Bauarbeiten zur Errichtung des seeseitigen Steges erfolgen zum Schutz der Zug- und Rastvögel im Zeitraum 16.04. - 15.09.
- Bausatzregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grausamer, Schafstelze, Stieglitz):**

Samliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) sowie in der Grünanlage bestanden Nidierung der Zierow Badis (Anlage Vegenet) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.07. Bauarbeiten sind nur dann gangbar, wenn die Bauaufsicht eine Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche zum Zeitpunkt der Errichtung und des Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.
- Nutzungsregelung zur Vermeidung der Beeinträchtigung des SPA- und FFH-Gebietes**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile des SPA- und FFH-Gebietes ist die Nutzung der mobilen Strandbar und der Waldfläche auf einen Zeitraum vom 16.04. und 15.04. des Jahres beschränkt.

#### Örtliche Bauvorschriften

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfläche des Daches zu beenden. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchböden) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**

Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk
  - verputzte bzw. geschämmte Oberflächen
  - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadensplättern
  - fu Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Gas/Metall zulässig
  - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig sind;
  - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstein, emallierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- SO 5 bis SO 8**

Zur Gestaltung der Fassaden der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk in den Farbton rot bis rotbraun
  - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadensplättern
  - fu Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Gas/Metall zulässig
- Nebenanlagen**

Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.  
Der im Plan festgesetzte Abfallbehälterstandort ist entsprechend den Festsetzungen für die SO 5 bis SO 8 - Gebiete so anzuordnen, dass durch Hecken, Hecke und Pergolen in Zusammenarbeit mit Holzläuzen zu umschließen, dass ein Sichtschutz gegenüber der Umgebungsbauweise gewährleistet ist.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**

Befestigung der Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserbündende Decke auszubilden.
- Einfriedungen**

SO 1 bis SO 4  
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m  
SO 5 bis SO 8  
In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 sind Einfriedungen unzulässig.
- Sicht- und Windschutzwände**

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.  
SO 5 bis SO 8  
In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 sind blickdichte Terrassenabstufungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Terrassenoberkante zulässig. Die Verwendung von Glasteilen als Windschutz von Terrassen ist zulässig.
- Werbeanlagen, Hinweisblätter und Warenautomaten**

Das Aufstellen von Werbeanlagen, Hinweisblättern und Warenautomaten bedarf der Genehmigung der Gemeinde.  
Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisblätter sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freisiehende Werbeanlagen und Hinweisblätter sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.  
Werbeanlagen, Hinweisblätter und Warenautomaten mit wachsendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.
- Öffentliche Parkfläche**

Von der Gesamtfläche des öffentlichen Parkplatzes sind
  - mindestens 20% der Fläche sind zu begrünen und
  - mindestens 55 % in wasserbündiger Bauweise zu befestigen.
- Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"

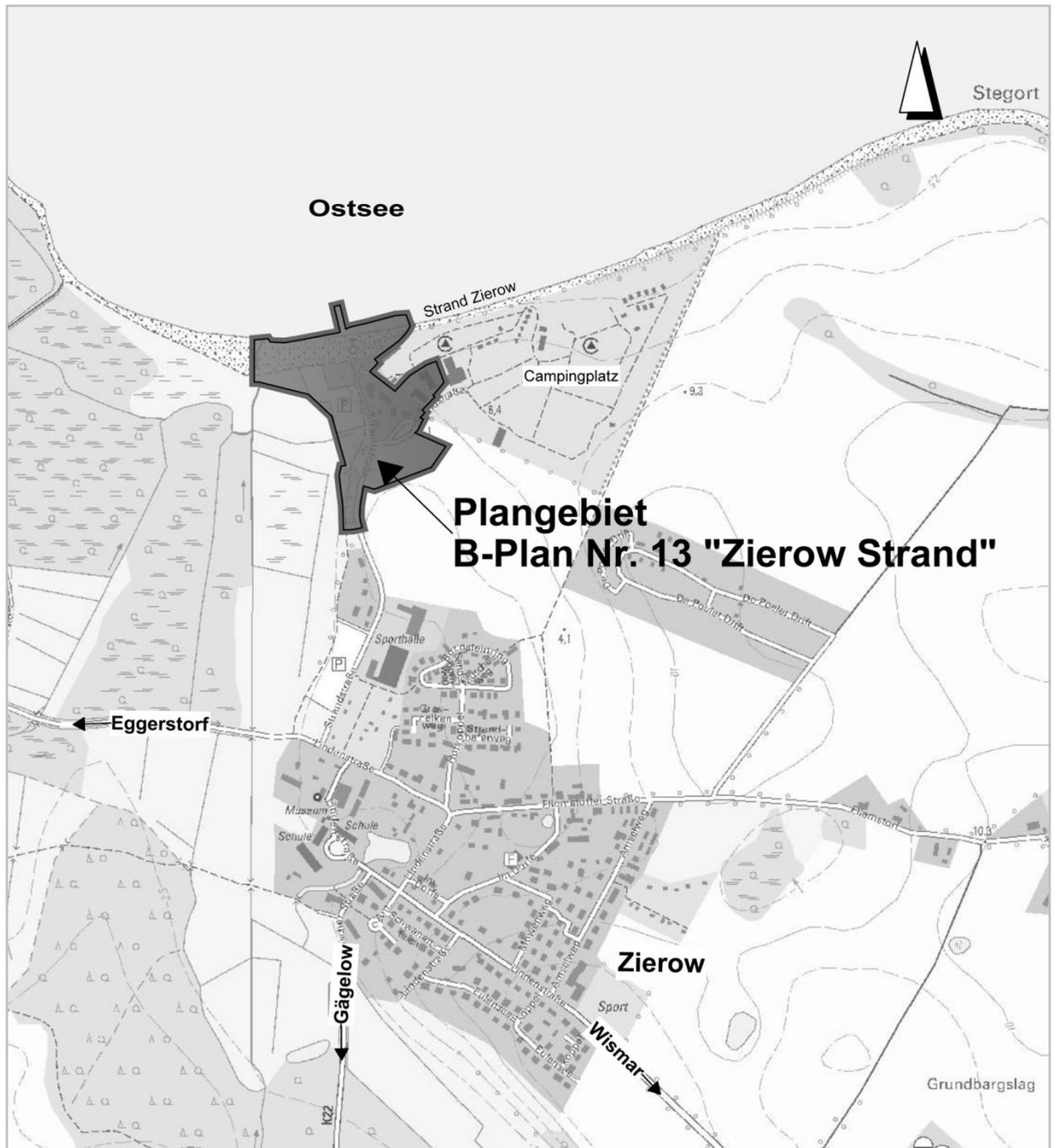
**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796),  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007),  
• des § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2016 (GVBl. M-V S. 221.228),  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 103/1, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/21, 104/23, 104/24, 104/27, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 105/9, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 114/4, 103/5, 120/4, 122, 123/1 und 123/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 99, 100, 101/1, 102/1, 103/2, 104/20, 105/8, 107/6, 114/3 und 143 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...24.05.2017...	Der Bürgermeister
1	Zierow, den ...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.12.2018... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorständen am 28.09.2018 gegebene Vorentscheid hat in der Zeit vom ...11.10.2018... bis zum ...16.01.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgesetzt.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...10.12.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, ... öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> . • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel einsehbar sind, • dass eine Anwesenheitsprotokolle während der Auslegung für jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • dass durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ öffentlich bekanntgemacht werden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> .	Der Bürgermeister
8	Der katastrale Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur große erfolgt, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.	Der Bürgermeister
9	Wismar, den ... Leiter des Katastralamtes	Der Bürgermeister
10	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über diesen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ... veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">http://www.kluetzer-winkel.de</a> . • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschon von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"  
Entwurf  
Land 23.09.2019



## **Gemeinde Zierow**

Landkreis Nordwestmecklenburg

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13**

#### **„Zierow Strand“**

## **BEGRÜNDUNG**

Entwurf

Stand 23.09.2019

## Teil I Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Inhalte der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Übergeordnete Planvorgaben .....	5
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) .....	5
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM).....	5
4.1.3	Rahmenplan für den Stadt- Umland-Raum – beschlossen am 09. August 2011 .....	7
4.2	Planungen der Gemeinde Zierow.....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	7
4.4.2	Tourismuskonzept .....	7
4.4.3	Gestaltungsstudie.....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze .....	10
5.1.5	Verkehrliche Erschließung - Verkehrsflächen .....	10
5.1.6	Ruhender Verkehr .....	10
5.1.7	Grün- und Freiflächen .....	10
5.2	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.2.1	Dächer .....	12
5.2.2	Fassaden .....	12
5.2.3	Nebenanlagen .....	12
5.2.4	Zufahrten, Stellplätze, Zugänge .....	13
5.2.5	Einfriedungen .....	13
5.2.6.	Sicht- und Windschutzwände.....	13
5.2.7	Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten .....	13
5.2.8	Öffentliche Parkfläche .....	13
<b>6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>13</b>
6.1	Plangebietszufahrt.....	13
6.2	Verkehrsberuhigter Bereich.....	14
6.3	Ruhender Verkehr .....	14
6.4	Verkehrsplanung .....	14
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>14</b>
7.1	Trinkwasserversorgung .....	14

7.2	Abwasserbeseitigung .....	14
7.2.1	Schmutzwasserableitung .....	14
7.2.2	Niederschlagswasserableitung.....	15
7.3	Elektroenergieversorgung .....	16
7.4	Gasversorgung .....	16
7.5	Telekommunikationsanlagen.....	17
<b>8.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>18</b>
9.1	Trinkwasserschutz.....	18
9.2	Küstengewässer / Gewässerschutzstreifen .....	18
9.3	Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich .....	19
9.4	Allgemeine Hinweise .....	20
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz.....</b>	<b>20</b>
10.1	Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz .....	20
10.2	Lärmimmission .....	20
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz und Abfall .....</b>	<b>21</b>
11.1	Bodenschutz.....	21
11.2	Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz .....	21
11.3	Munition / Kampfmittelbelastungen .....	22
11.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle ( § 7, 9 und 15 KrwG) .....	22
11.5	Abbrucharbeiten .....	22
11.6	Entsorgung von Abfällen .....	23
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>23</b>
12.1	Baudenkmale.....	23
12.2	Bodendenkmale.....	23
<b>13.</b>	<b>Kataster- und Vermessungswesen.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts .....</b>	<b>24</b>

## Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	Stand 23.07.2019
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	Stand 23.07.2019
ANLAGE 3.1	Unterlage zur Natura2000-Prüfung FFH-Gebiet DE 1934-02 „Wismarbucht“	Stand 23.07.2019
ANLAGE 3.2	Unterlage zur Natura2000-Prüfung Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“	Stand 23.07.2019
ANLAGE 4	Schalltechnische Untersuchung	
ANLAGE 5	Gestaltungsstudie	
ANLAGE 6	GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"	

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

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

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.

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow
- Der vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan möchte die Gemeinde Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan der Vermessungsbüros

- Bauer und Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar
  - Döring und Wulff, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar
- sowie Kartenmaterial und Luftbilder aus dem KGIS.

Koordinatenbezug UMT 33  
Höhenbezug DHHN 92

### 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Zierow
	Gemarkung	Zierow
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 103/1, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/21, 104/23, 104/24, 104/27, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 105/9, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 114/4, 120/3, 120/4, 122, 123/1 und 123/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 99, 100, 101/1, 102/1, 103/2, 104/20, 105/8, 107/6, 114/3 und 143

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Fläche für die Landwirtschaft
im Süden	:	durch die Bebauung an der Strandstraße
im Westen	:	durch Grünflächen

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

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
<b>1.</b>	<b>Sondergebiete, davon</b>	<b>12.415,4</b>	<b>20,65</b>
	- bebaubar nach GR und GRZ 0,6	7.742,1	12,88
	- Private Hof- und Grünfläche	4.673,3	7,77
<b>2.</b>	<b>Verkehrsflächen, davon</b>	<b>14.686,2</b>	<b>24,43</b>
	- Straßenfläche	3.039,3	5,06
	- Verkehrsberuhigte Straßenfläche	1.815,9	3,02
	- Fußgängerbereich	1.053,9	1,75
	- Parkplatzanlage	6.980,8	11,61
	- ausgewiesene Verkehrsgrünfläche	1.796,3	2,99
<b>3.</b>	<b>Öffentliche Grünfläche, davon</b>	<b>28.934,2</b>	<b>48,13</b>
	- Strandpark Zierow	18.547,0	30,85
	- Strand Zierow	10.387,3	17,28
<b>4.</b>	<b>Fläche mit Pflanzgebot (Hecke)</b>	<b>1.152,4</b>	<b>1,92</b>
<b>5.</b>	<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>	<b>252,3</b>	<b>0,42</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserfläche</b>	<b>2.671,0</b>	<b>4,44</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>60.111,6</b>	<b>100,00</b>

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN**

#### **4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)**

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Zierow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen.

Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

#### **4.1.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (RREP WM)**

Die Gemeinde Zierow liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM). In dessen beschlossener Fassung vom 31.08.2011 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen.

##### ***GESAMTRÄUMLICHE ENTWICKLUNG***

Die Gemeinde Zierow und damit auch das Plangebiet sind dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1 (1) des RREP WM 2011 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1 (4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1 (5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(3) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

##### ***TOURISMUSRÄUME***

Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.3 (3) sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

##### ***Planungsziel der Gemeinde***

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen.

##### ***LANDWIRTSCHAFT***

Die Gemeinde Zierow ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.4 (1) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und „-stätten“, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### *Planungsziel der Gemeinde*

Die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde führt zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Entzug betrifft die Flächen, die zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im südöstlichen Plangebiet vorgesehen sind. Die Ausweisung des Parkplatzes an dieser Stelle erfolgt, um den vorhandenen zu kleinen Parkplatz in unmittelbarer Strandnähe verlagern zu können. Die damit verbundene Verkehrsentslastung ist ökologisch, organisatorisch und unter gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und bietet die Chance einer städtebaulichen Aufwertung des touristischen Kernbereiches der Gemeinde. Dieses Entwicklungsziel wurde bereits vor Jahren angestrebt und im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 0,8 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

#### **KÜSTEN- UND VORBEUGENDER HOCHWASSERSCHUTZ**

Im RREP WM sind Bereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß Pkt. 5.3 (2) soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen und bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend berücksichtigt werden.

Gemäß Pkt. 5.3 (4) sollen Überflutungs- und Überschwemmungsgebiete in natürlichem oder naturnahem Zustand sollen erhalten bleiben. Die Errichtung von baulichen Anlagen soll möglichst vermieden werden. An Küstenabschnitten, die keine Maßnahmen zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten erfordern, soll die natürliche Küstendynamik nach Möglichkeit zugelassen werden 5.3. (5).

#### *Planungsziel der Gemeinde*

Planungsziel des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung des Bestandes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung zu schaffen. Dabei wird den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes insoweit Gewicht beigemessen, dass keine Maßnahmen und Vorhaben geplant werden, die die natürliche Küstendynamik behindern oder aktiv in den Küsten- und Hochwasserschutz eingreifen.

#### **NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen 5.1. (5).

In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg erstreckt sich nicht auf die Küstengewässer. Die Kriterien zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege beziehen sich somit auf die landseitigen Bereiche.

#### *Planungsziel der Gemeinde*

Westliche und nördliche Bereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb folgender aufgeführter Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA 47) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Die Auswirkungen der Planung auf das Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege sowie auf die konkreten Schutzgebiete und die Zielsetzung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes wurden im Umweltbericht, im Fachbeitrag Artenschutz und in den Unterlagen zur Natura2000-Prüfung untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Planung und deren Umsetzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt und den Anforderungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes nicht zuwiderlaufen.

#### **4.1.3 RAHMENPLAN FÜR DEN STADT- UMLAND-RAUM – BESCHLOSSEN AM 09. AUGUST 2011**

Entsprechend Kapitel 3.1.2 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 unterliegen Gemeinden, die dem Stadt- Umland-Raum Wismar zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungs-gebot. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Die Gemeinde Zierow gehört zum Stadt-Umland-Raum Wismar. Bezüglich des Planvorhabens besteht das prioritäre Handlungsfeld in der Entwicklung des Tourismus und der Naherholung mit folgend formulierter Leitlinie:

„Durch die interkommunale touristische Entwicklung wird der Stadt-Umland-Raum Wismar als attraktiver Erholungsraum weiter etabliert. Dazu erfolgen qualitative und quantitative Angebotserweiterungen sowie übergemeindliche Vermarktungsaktivitäten.“

Der Stadt-Umland-Raum Wismar und damit die Gemeinde Zierow liegt im touristischen Teilraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“ der Planungsregion Westmecklenburg. Die touristische Nutzung ist fokussiert auf die Wismarbucht. Aufgrund der hochwertigen naturräumlichen Ausstattung der ländlich geprägten Küstenregion in Verbindung mit attraktiven Angeboten im Bereich des maritimen Städte- und Kulturtourismus stellt sich der Stadt-Umland-Raum Wismar als bedeutende überregionale Destination sowie als relevantes Naherholungsgebiet dar.

Die touristischen Kernkompetenzen des Stadt-Umland-Raumes Wismar liegen zum einen im „Ländlichen Küstentourismus“ und zum anderen im „Maritimen Städte- und Kulturtourismus“.

Für Gemeinden mit Küstenzugang wie Zierow werden die Segmente der Kernkompetenzen wie folgt spezialisiert:

<i>Haupttourismussegmente</i>	Sommer-/Badetourismus, Wasser(sport)tourismus, Gesundheits- und Wellnesstourismus, Campingtourismus
<i>Imagefaktoren</i>	Meer, Strand, Sand, Seeluft, Sonne, Aktivurlaub / Sport, Gesundheit / Wellness

Aufgrund der hervorragenden naturräumlichen Gegebenheiten (Lage an der Wismarbucht, Sandstrände, etc.) spielen wassersportbezogene Urlaubsformen, wie Baden, Segeln, Surfen und Angeln eine besondere Rolle. Zielgruppen sind u. a. Familien und Aktivurlauber.

In einer Zusammenstellung fokussiert die im SUR vorgehaltene touristischen Ausstattung und Infrastruktur im Wesentlichen auf die Segmente des Wassersporttourismus, des Städte- und Kulturtourismus sowie auf den Rad-, Reit- und Wandertourismus.

##### *Planungsziel der Gemeinde*

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Leitlinien des Handlungsfeldes „Tourismus und Naherholung“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

## **4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW**

### **4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der bebaute strandnahe Bereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im 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. In diesem Detail weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um die Planungen vollständig in Übereinstimmung zu bringen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 2. Änderung angepasst.

### **4.4.2 TOURISMUSKONZEPT**

Um den Anforderungen eines Erholungsortes gerecht zu werden und zur Verbesserung der gesamtheitlichen touristischen Entwicklung wird für die Gemeinde Zierow und die

Nachbargemeinde Hohenkirchen ein gemeinsames Tourismuskonzept erarbeitet. Für die regionalen Entwicklungsziele wird unter Betrachtung der Themen Wohnen und Infrastruktur ein Handlungskonzept mit folgenden Schwerpunkten erarbeitet, die auch den Einwohnern zu Gute kommen:

- Kultur-, Sport- und Freizeitangebote
- Erzeugung und Vermarktung regionaler Produkte
- Ortsbilder und Naturraum erhalten und entwickeln
- Touristisches Wegenetz pflegen, verbessern und erweitern
- Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit
- Attraktionspunkte für Besucher einrichten

#### **4.4.3 GESTALTUNGSSTUDIE**

Auf Grundlage des Tourismuskonzeptes und den Zielvorstellungen der Gemeinde, den Strandbereich zu ordnen und attraktiver zu gestalten, wurde eine Gestaltungsstudie für den touristischen Schwerpunktbereich am Strand erarbeitet. Die Grundsätze dieser informellen Planung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch werden die Planungsziele der Gemeinde in ihrer Gesamtheit planungsrechtlich umgesetzt. Die Gestaltungsstudie wird als Anlage der Planung beigefügt.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie zur Sicherung einer attraktiven harmonischen Gestaltung des touristischen Zentrums im Strandbereich der Gemeinde.

#### **5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Dem Bestand und den Zielen der Gemeinde zur Verbesserung des touristischen Potentials entsprechend werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete dargestellt. Hierzu gehören

- das SO 4 - Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO, hier Ferienhausgebiet,
- die SO 1 - SO 3 - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen,
- die SO 5 - SO 8 - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Strandversorgung,

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind am Bestand orientiert.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.

Die Sondergebiete SO 5 bis SO 8 berücksichtigen die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow. Mit der

Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind in den Sondergebieten bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- SO 5 - Gebäude als akzentuierter Zugang zum Strandbereich für z.B. Touristeninformation, Kioskversorgung, WC-Anlagen
- SO 6 - Gebäude für Schank- und Speisewirtschaften, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten), Shop's mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen  
Die gastronomische Versorgung, d.h. die Zubereitung, der Verkauf und der Verzehr von Getränken und Speisen an Ort und Stelle ist hier das Hauptplanungsziel, dem die anderen aufgeführten Nutzungen unterzuordnen sind.
- SO 7 Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafe im historischen „roten“ Haus mit Terrasse.  
Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.
- SO 8 Sanitärgebäude zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäranlagen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

### 5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Durch die ergänzenden Festsetzungen von zulässigen Dachformen und Dachneigungen in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe wird mit der Planung Einfluss auf mögliche Gebäudekubaturen und somit auf die städtebauliche Entwicklung im Strandbereich der Gemeinde Zierow genommen.

Die Festsetzungen in den SO 2 bis SO 4 – Gebieten sind am Bestand orientiert. Die vorhandenen Satteldächer und deren Ausbau sowie die Umgebungsbebauung berücksichtigend, sind hier Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht auch die Errichtung von Staffelgeschossen und Dachterrassen, was für die Gestaltung und Nutzung von Ferienwohnungen zweckdienlich sein kann.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 92.

Als obere Bezugspunkte werden die First-, Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

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

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

### 5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 wurden die Baugrenzen entsprechend der Gestaltungsstudie festgesetzt, um gewünschte städtebauliche Strukturen unter anderem durch die Schaffung von Raumkanten zu erreichen.

Um die zur Hauptnutzung notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Brüstungen sowie befestigte Freiflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, wird dies durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht. Zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens wird das Maß der zulässigen Versiegelung auf die für das Baugebiet festgesetzte Grundfläche begrenzt.

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

Um den offenen Charakter und die touristische Attraktivität des Strandbereiches zu gewährleisten,

- ist in den Sondergebieten SO 1 – SO 4 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- ist in den Sondergebieten SO 5 – SO 8 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

#### **5.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN**

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bedarf keiner neuen Verkehrsregelung.

Der standparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der geplanten touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Mit dieser Funktion wird er im Plan festgesetzt.

#### **5.1.6 RUHENDER VERKEHR**

Für den bereits vorhandenen und zu erwartenden Besucherverkehr wird im Plan eine Fläche für eine neue Parkplatzanlage festgesetzt. Die zur Zeit genutzten ungeordneten Flächen im westlich der Strandstraße sollen einer attraktiven touristischen Nutzung zugeführt werden.

Auf Grund der saisonabhängigen Nutzung der geplanten Parkplatzanlage sind die Flächen unterschiedlich zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

#### **5.1.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Entsprechend dem Bestand und zur Aufwertung des touristischen Kernbereiches der Gemeinde werden im Bebauungsplan umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen erfolgen unter Berücksichtigung des Tourismuskonzeptes und der Gestaltungsstudie der Gemeinde.

#### **STRANDPARK ZIEROW**

Die Bereiche mit den einzigartigen und ufernahen Baumbeständen werden als öffentliche Parkanlage „**Strandpark Zierow**“ festgesetzt. Der Baumbestand soll erhalten und im westlichen Bereich entsprechend der Gestaltungsstudie zur Parkanlage ergänzt werden.

Zur Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion werden in der Parkanlage u.a. folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zugelassen:

#### Im BEREICH 1

- Parkwege in wassergebundener Oberfläche
- Strandzugang über eine Treppenanlage
- Stützmauer und Sitzstufen im Übergang des natürlichen Hanges zum Strandbereich
- Kleinkinder-Spielplatz mit Spielgeräten
- Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe, u.s.w

#### Im BEREICH 2

- Parkwege in wassergebundener Oberfläche
- Minigolfanlage
- Spielplatz mit Spielgeräten, Spielfläche
- Waldbühne mit Szenenfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, auch überdacht
- Trimm-Dich-Geräte
- Streichelzoo
- Freiraummöbel, wie z.B. Picknickanlagen, Sitzgruppen, Sonnensegel, Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer bzw. Anlehnbügel, u.s.w.

#### **PARK- UND WANDERWEGE**

Im Strandpark werden diverse Park- und Wanderwege festgesetzt. Diese sind in naturnaher wassergebundener Bauweise, barrierefrei zu errichten. Die Anordnung der dargestellten Wege spiegelt die Gestaltungsstudie der Gemeinde wieder, teilt die Parkanlage in unterschiedliche Nutzungsbereiche und schafft abwechslungsreiche Verbindungen zwischen den einzelnen Bereichen innerhalb des Plangebietes. Zum Teil sind diese Wege Abschnitte des Weges zum Gutspark bzw. nach Hohen Wieschendorf

#### **STRAND ZIEROW**

Seit Generationen wird der Bereich zwischen dem Auslauf des Zierower Baches bis zum Ende des Zeltplatzes als Strand- und Badestelle genutzt. Der Bereich innerhalb des Plangebietes ist der zentrale Strandbereich. Daher wird der Bereich des Badestrandes Zierow mit der Liegewiese als öffentliche Grünfläche „**Strand Zierow**“ festgesetzt.

Hier sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Seesteg mit Badeplattform und Wasserrutsche
- Barrierefreier Strandzugang
- Liegewiese
- Ballspielflächen
- Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe, Sonnensegel u.s.w
- mobile Strandsauna
- mobile Strandbar
- Touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes, wie z.B. Brücke, Pegelmesser u.ä.

#### *Rettungsturm*

Um die Sicherheit der Badegäste in den Sommermonaten zu gewährleisten hat die Gemeinde für Badezeit einen Wasserrettungsdienst beauftragt. Dieser sorgt für die Sicherheit am Strand und im Wasser. Zur Beobachtung der Strand- und Wasserbereiches befindet sich derzeit der Wasserrettungsturm direkt neben dem Strandzugang. Auf Grund des vorhandenen Baumbestandes und dem Verlauf der Steilküste ist der östlich des Wasserrettungsturmes gelegene Strand- und Wasserbereich schwer einsehbar. Ein entsprechender Turm auf den Seesteg hätte diesbezüglich viel bessere Voraussetzungen, die Sicherheit im Wasser zu gewährleisten und könnte den vorhandenen am Land stehenden Wasserrettungsturm ersetzen. Die Höhe des Turmes ist auf 5,00 m begrenzt.

Obwohl nur ein Wasserrettungsturm erforderlich ist, werden in der Planung drei mögliche Standorte für den Rettungsturm benannt.

#### *mobile Strandbar*

Zur Erweiterung der touristischen Angebote am Strand in Zierow zählt auch die Möglichkeit **eine** mobile Strandbar zu betreiben. Die Bar dient dem Ausschank und dem Verzehr vor Ort

von Getränken und kleinen Snacks. Als wetterabhängige saisonale Einrichtung ist ein maximaler Nutzungszeitraum vom 16. April bis 15. September und täglich in der Zeit 14:00 Uhr bis zum Sonnenuntergang vorgesehen. Die zum Betreiben der Bar erforderlichen baulichen Anlagen sind nach der Nutzungszeit wieder vollständig zurückzubauen.

#### *Waldbühne*

Als mögliche Nebenanlage wird im Strandpark Zierow eine Waldbühne festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines kleinen kulturellen Erlebnisbereiches zur Erweiterung der touristischen Angebote. Dazu zählen unter anderem kleine Konzerte, Theater- und Filmvorführungen.

Wie schon für die mobile Strandbar ist auch für die Waldbühne ein maximaler Nutzungszeitraum vom 16. April bis 15. September eines jeden Jahres vorgesehen.

Vor einer überdachten Szenenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> können so ca. 100 Sitzplätze angeordnet werden.

Die Gemeinde wird die Nutzung der Bühne durch eine entsprechende Satzung regeln; der Bebauungsplan schafft den städtebaulichen Rahmen hierfür.

## **5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für die Sondergebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dies ist erforderlich, um für das touristische Zentrum des Strandbereiches ein harmonisches und der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt.

### **5.2.1 DÄCHER**

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt. Die Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und SO 7 orientieren sich an der Bestandsbebauung.

In den Sondergebieten SO 5, SO 6 und SO 8 sind nur flache oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dieses gewährleistet die Gestaltung einer einheitlichen Dachlandschaft, die sich in den „Strandpark“ einfügt und eine Landschaftsbildbeeinträchtigung vermeidet.

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

### **5.2.2 FASSADEN**

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.

Die Einschränkungen zur Gestaltung der Fassaden den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 soll ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude, die der Strandversorgung dienen, gewährleisten. Außenwandmaterialien wie gebrannter Ziegel und Holzbaustoffe sind natürliche Baustoffe, die einen individuellen Gestaltungsspielraum erlauben und sich dennoch in das Landschaftsbild einfügen.

### **5.2.3 NEBENANLAGEN**

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedung derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

#### **5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE**

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

#### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der maximalen Höhen werden für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 jedoch Einschränkungen getroffen.

Um das offene Erscheinungsbild und die öffentliche Freizügigkeit der Parkanlage nicht durch Einfriedungen zu beeinträchtigen, sind sie in den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 unzulässig.

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

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

In den Sondergebieten SO 5 bis SO 8 sind blickdichte Terrassenbrüstungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Terrassenoberkante zulässig. Die Verwendung von Glaselementen als Windschutz von Terrassen ist zulässig.

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

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet, da sich im Laufe der Zeit ein wahrer ungeordneter „Schilderwald“ entstanden ist. Hinweisschilder auf einzelne Unternehmen sind nur auf Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig. So können sich z.B. die Betreiber der Strandversorgung, Dienstleistungsunternehmen und Vermieter gemeinsam präsentieren.

Grundsätzlich bedarf das Aufstellen von und Gemeinschaftshinweisschilder der Genehmigung durch die Gemeinde.

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

#### **5.2.8 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**

Von der Gesamtfläche des öffentlichen Parkplatzes sind

- mindestens 20 % der Fläche zu begrünen und
- mindestens 55 % in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Die Begrünung des Parkplatzes dient der Gestaltung des Landschaftsbildes und hat einen ökologischen Aspekt. Die Begrenzung der Befestigungsart soll den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränken.

Auf der Parkfläche sind 20 Bäume zu pflanzen, die neben der Gestaltung auch zur Begrünung beitragen und gleichzeitig Bereiche der Parkfläche verschatten.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

### **6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT**

Das Plangebiet wird über die Strandstraße erschlossen. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

## **6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

## **6.3 RUHENDER VERKEHR**

Für den bereits vorhandenen und zu erwartenden Besucherverkehr wird im Plan eine Fläche für eine neue Parkplatzanlage mit einer Kapazität von ca. 260 Stellplätzen festgesetzt. Auf Grund der saisonabhängigen Nutzung der geplanten Parkplatzanlage sind die Flächen unterschiedlich zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sh. dazu auch die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften.

## **6.4 VERKEHRSPLANUNG**

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

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

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

### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung mit einem Abwasserpumpwerk. Für das Abwasserpumpwerk ist eine Baufläche im Plan festgesetzt. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

### 7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Zierow.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Bei öffentlicher Erschließung durch die Gemeinde bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde Zierow im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde Zierow ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### **7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die e.on edis zuständig. Eventuelle Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

### **7.4 GASVERSORGUNG**

Im öffentlichen Straßenraum der Strandstraße bis etwa Höhe des Flurstücks 105/16 verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung (110 PE – 2013) der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Sie endet außerhalb des Plangebietes. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Bei eventuell geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Gasleitungsnetzes ist Folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.
- Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

## 7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (Telefon und Breitband). Diese befinden sich in der Regel im öffentlichen Straßenraum bzw. die Hausanschlüsse auf privaten Grundstücken. Neben dem abgeschlossenen Breitbandausbau der Telekom, plant die WEMAGcom entsprechend den Förderrichtlinien ebenfalls den Breitbandausbau in der Gemeinde.

Bei allen Baumaßnahmen ist es erforderlich bzw. ist darauf zu achten:

- dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)) einholen.
- dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- dass Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- dass für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.
- dass eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht zulässig ist, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.
- dass für geplante Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; (siehe insbesondere Abschnitt 6) zu beachten ist

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

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

## 8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Gebäude mit einer weichen Bedachung (Reetdach) befinden sich nicht im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Auf Grund der vorhandenen im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet

sich ein Vertragshydrant, der mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h, die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen.

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

## **9. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **9.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

### **9.2 KÜSTENGEWÄSSER / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage unmittelbar im Küstenbereich der Wismarbusch und am östlichen Rand der Niederung des Zierower Baches und damit größtenteils

- innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens (gemäß § 29 des NatSchAG M-V)  
§ 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen - (abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG)
  - (1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.
- innerhalb des gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifens (gemäß § 89 LWaG MV)  
§ 89 Anlagen an der Küste
  - (1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
  - (2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.
  - (3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.
  - (4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.
- im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m gemessen von der Mittelwasserlinie) ist im Plan gekennzeichnet. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verbots durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Der Küsten- und Strandbereich stellt das touristische Zentrum der Gemeinde dar. Die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen genießt Bestandsschutz.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung und Einteilung des Küsten- und Strandbereiches in Funktionsbereiche mit einer klareren Besucherlenkung. Diese Neuordnung aller im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen macht nur Sinn, wenn der aktuelle Besucherparkplatz aus dem strandnahen Bereich verlegt wird und an dessen Stelle, in dem zur Zeit von den Gästen am höchsten frequentierten Bereich, ein Restaurationsbetrieb und eine kleine Bühne treten. Die Fläche ist durch den Parkplatz in erheblichem Maße vorbelastet, so dass durch die Neuordnung der Eingriff minimiert werden kann und überdies Beeinträchtigungen der Natura2000-Gebietskulisse ausgeschlossen sind. Die hier vorhandene

funktionsbedingt vorhandene Situation ist besonders und auf den Einzelfall des Strandes Zierow beschränkt, so dass die Anwendung von § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV restriktiv wäre. Angesichts der besonderen Situation vor Ort besteht die dringende Notwendigkeit der Neuordnung der Funktionen am Strand. Die entsprechend lokalisierten neuen Anlagen sind allein auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen beschränkt, deren Anlage außerhalb des Gewässer-schutzstreifen macht angesichts der vorhandenen, intensiven Strandnutzung keinen Sinn.

Erforderliche Ausnahmen sind durch die Bauherren mit entsprechender Begründung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Nach § 89 Abs.1 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU Westmecklenburg als zuständige Wasserbehörde. Dies gilt im vorliegenden Fall für die Errichtung eines Seesteges mit Badeplattform und Wasserrettungsturm.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich der Zierower Bach als Gewässer II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

### 9.3 HOCHWASSER UND BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH

Entsprechend den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurde für den Bereich Zierow **kein** signifikantes Hochwasserrisiko und somit Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und festgesetzt.

Unabhängig von diesen Festsetzungen besteht für Bereiche des Bebauungsplanes ein potentiell Hochwasserrisiko. Für den Bereich Zierow beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Der Deich an der Ostseeküste schützt nicht gegen die Bemessungssturmflut. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Bemessungshochwasser berücksichtigt ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre oder bei Extremereignissen).

Dieses Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

In Anlehnung an § 76 (2) WHG werden im Bebauungsplan die über die HWRM-RL hinausgehenden potentiellen Überflutungsräume für ein Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre), auf Grundlage des Kartenmaterials des KGIS (Kartenportal des Landkreises) dargestellt. Das betrifft Flächen unterhalb einer Höhe von ca. +2,42 m NHN (Pegel Wismar).

Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten folgendes:

- bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen;
- sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Für die besonders für die touristische Entwicklung erforderlichen gastronomischen Versorgungseinrichtungen in strandnaher Lage wurden die einzig verfügbare Fläche der Gemeinde, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, vorgesehen und als SO 6 – Strandversorgung – festgesetzt. Teile des ausgewiesenen Sondergebiets befinden sich im potentiellen Überflutungsraum. Die derzeitig vorhandenen Geländehöhen von ca. + 1,90 m bis +3,75 m im Bereich der beiden Baufenster sind gute Voraussetzungen für die geforderte hochwasserangepasste Bauweise der baulichen Anlagen.

#### **9.4 ALLGEMEINE HINWEISE**

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Unvorhergesehene und durch die Baumaßnahmen zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Die betroffenen Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen sind unverzüglich zu benachrichtigen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

#### **10.1 NACH BImSchG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ**

Der Gemeinde sind im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, bekannt.

#### **10.2 LÄRMIMMISSION**

Aus der Bestandsnutzung und den geplanten Einrichtungen und Anlagen der touristischen Entwicklung im Strandbereich sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich Sondergebiete mit untergeordneter Wohnnutzung ausgewiesen. In immissionsschutzrelevanter Umgebung befinden sich nur der Campingplatz Zierow.

Als mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale wurden folgende Nutzungen schalltechnisch untersucht:

##### Parkplatz:

Unter Zugrundelegung der geplanten Parkplatzkapazität und dessen Befestigung wurde festgestellt, dass der zulässige Richtwert von 55 dB(A) bei einer maximalen Lärmbelastung von 46 dB(A) deutlich unterschritten wird. Berücksichtigt wurde sogar eine wassergebundene Deckschicht (z.B. Kies), die gegenüber einer gepflasterten Deckschicht nochmals 1,5 dB(A) lauter ist.

SO 6 - Terrasse der Außengastronomie:

Selbst bei maximaler Auslastung der bauplanungsrechtlich zulässigen Außengastronomie ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 45 dB(A) bei zulässig 55 dB(A). Zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte im Nachtzeitraum, wird die Nutzung der Außengastronomie nach 22 Uhr ausgeschlossen.

SO 5 (Waldbühne):

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass eine akustisch relevante Nutzung der Waldbühne, z. B. bei Konzerten oder Proben unter Einsatz einer Beschallungsanlage, unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien der "Freizeitlärm-Richtlinie MV" unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- a) Durchführung von Veranstaltungen tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, also werktags zwischen 08.00 und 20.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 09.00 und 13.00 Uhr und 15.00 und 20.00 Uhr, an nicht mehr als an 10 Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden.
- b) Begrenzung der abgestrahlten Schalleistung der im Bereich der Bühne eingesetzten Lautsprecher (bei gleichförmiger, ungerichteter Abstrahlung), einschließlich der erforderlichen Zuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit auf einen Maximalwert von  $LWAr = 108 \text{ dB(A)}$ .

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

### 11.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten ([http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung\\_von\\_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### 11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

### 11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

**Kampfmittelbelastungen** liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

### 11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE ( § 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### 11.5 ABRUCHARBEITEN

Bei Abrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenbeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenbeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B.

gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

## **11.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN**

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen wird ein entsprechender Behältersammelplatz im Bereich der vorhandenen Wendeschleife (Zufahrt Campingplatz) ausgewiesen. An dem ausgewiesenen Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/ Mieter am Abfuhrtag zur Leerung bereitzustellen und anschließend wieder auf das Grundstück zurückzuholen. Die Bereitstellung muss bis spätestens 06:00 Uhr des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) erfolgen. Die Behälter dürfen frühestens ab 17:00 Uhr des Vortages bereitgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass keine anderen Verkehrsteilnehmer durch die Abfallbehälter beeinträchtigt werden.

## **12. DENKMALSCHUTZ**

### **12.1 BAUDENKMALE**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **12.2 BODENDENKMALE**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3DSchG M-V).

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

## **13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN**

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieser befindet sich in der Nähe des Auslaufes des Zierower Grabens und ist im Plan gekennzeichnet.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

#### **14. BELANGE DES WASSERSTRABEN- UND SCHIFFFAHRTSAMTS**

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die im Planungskonzept genannten Bauwerke in und an der Bundeswasserstraße wie z.B.

- der Seesteg mit Badeplattform und Wasserrutsche sowie Wasserrettungsturm
- die touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes, wie z.B. Brücke und Pegelmesser

ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig. Den Antrag mit den erforderlichen Bauunterlagen ist an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zu stellen.

Für die geplante Nutzung von Flächen der Bundeswasserstraße ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Lübeck abzuschließen. Hier entstehen zusätzliche Gebühren.

Vor dem Zierower Strand befindet sich ein vom WSA Lübeck genehmigtes Badegebiet mit Az.: 241.2-GWI/7. Im Zuge möglicher Bauarbeiten zum Bauwerk Seesteg muss das

Badegebiet bis zur Abnahme des Bauwerkes in der Lage verändert werden. Den Antrag für diese Änderungen ist ebenfalls an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zu stellen.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....

.....  
Der Bürgermeister

GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
ZIEROW STRAND  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

---

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOBSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

---

M. Sc. Lisa Menke

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

---

PROJEKTSTAND

Entwurf

---

DATUM

23.07.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Plankonzept.....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Einleitung .....	7
2.2.	Raumordnung und Landschaftsplanung .....	7
2.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 .....	7
2.4.	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	10
<b>3.</b>	<b>Standortmerkmale und Schutzgüter .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Mensch und Nutzungen .....	11
3.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	11
3.3.	Boden.....	12
3.4.	Klima und Luft .....	13
3.5.	Landschaftsbild .....	13
3.6.	Lebensräume und Flora .....	17
3.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>17</i>
3.6.2.	<i>Lebensräume im Geltungsbereich.....</i>	<i>19</i>
3.7.	Fauna.....	25
3.8.	Kulturgüter .....	25
3.9.	Sonstige Sachgüter.....	25
<b>4.</b>	<b>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>26</b>
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	26
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	26
4.2.1.	<i>Erschließung .....</i>	<i>26</i>
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>26</i>
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>26</i>
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>27</i>
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	27
4.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	27
4.4.1.	<i>Landlebensräume .....</i>	<i>27</i>
4.4.2.	<i>Marine Lebensräume .....</i>	<i>32</i>
4.4.3.	<i>Mittelbare Beeinträchtigungen.....</i>	<i>35</i>
4.5.	Eingriffskompensation.....	35
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Quellenangabe.....</b>	<b>41</b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Ziel ist es gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten planerisch einschreiten zu können, sodass der B-Plan als zentrales Steuermittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingesetzt werden kann.

Auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich geht durch den unmittelbar angrenzenden Campingplatz und die umliegenden Ferienhäuser ein hoher Nutzungsdruck aus. Hier möchte die Gemeinde mit dem B-Plan Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern und Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Campingplatz und Niederungsbereich des Zierower Bachs vom Strand bis knapp vor die Ortslage Zierow. Die Flächen unterstehen aktuell verschiedenen Nutzungsfunktionen, hierbei handelt es sich um die Strandnutzung im Norden, des Weiteren werden Flächen als Parkplatz und Minigolfanlage genutzt. Ebenso befinden sich Bestandsgebäude des Campingplatzes sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Plangrenzen.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, roter Kreis = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt westlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Das Plangebiet, in dem vorhandenen Nutzungen neu strukturiert und den aktuellen touristischen Ansprüchen angepasst werden sollen, reicht vom Strand und benachbartem Campingplatz bis nach Süden in Richtung Zierow. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch den Zeltplatz geprägt, aber auch durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Niederungsbereich des Zierower Bachs.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke: 103/1, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/21, 104/23, 104/24, 104/27, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 105/9, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 114/4, 120/3, 120/4, 122, 123/1 und 123/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 99, 100, 101/1, 102/1, 103/2, 104/20, 105/8, 107/6, 114/3 und 143 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an die Wismarbucht, im Osten an den Ostseecampingferienpark, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und die Ortslage Zierow und im Westen an die Grünlandbereiche der Niederung des Zierower Bachs.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

### 1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen den touristischen Schwerpunktbereich am Strand zu ordnen und attraktiver zu gestalten, den fließenden und ruhenden Verkehr im Vorhabenbereich zu ordnen, vorhandenen Bestand zu sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung zu entwickeln.

Dem Bestand und den Zielen der Gemeinde zur Verbesserung des touristischen Potenzials entsprechend werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete dargestellt:

- SO 4 – Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO, hier Ferienhausgebiet
- SO1- SO3 – Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen
- SO 5- SO 8 – sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Strandversorgung

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind am Bestand orientiert.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.

Die Sondergebiete SO 5 bis SO 8 berücksichtigen die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow. Mit der

Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind in den Sondergebieten bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig. Im Einzelnen sind dies:

SO 5 - Gebäude als akzentuierter Zugang zum Strandbereich für z.B. Touristeninformation, Kioskversorgung, WC-Anlagen

SO 6 - Gebäude für Schank- und Speisewirtschaften, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten), Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen

Die gastronomische Versorgung, d.h. die Zubereitung, der Verkauf und der Verzehr von Getränken und Speisen an Ort und Stelle ist hier das Haupt-planungsziel, dem die anderen aufgeführten Nutzungen unterzuordnen sind.

SO 7 - Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafé im historischen „roten“ Haus mit Terrasse.

Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.

SO 8 - Sanitärgebäude zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäreanlagen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Das bedeutet folgendes für die sonstigen Sondergebiete:

SO 1 – GRZ 0,6

SO 5 – GR 150 m<sup>2</sup>

SO 2 – GRZ 0,6

SO 6 – GR 1.200 m<sup>2</sup>

SO 3 – GRZ 0,6

SO 7 – GR 215 m<sup>2</sup>

SO 4 – GRZ 0,6

SO 8 – GR 85 m

Der Strandbereich zwischen dem Auslauf des Zierower Bachs bis zum Ende des Zeltplatzes wird seit Generationen als Strand- und Badestelle genutzt. Der Bereich des Badestrandes innerhalb des Plangebietes, gleichzeitig zentraler Strandbereich, wird mit der Liegefläche als öffentliche Grünfläche „Strand Zierow“ festgesetzt. Neben den zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen wie u.a. ein barrierefreier Strandzugang, eine Liegewiese, Ballspielfläche, Freiraummöbel, mobile Strandbar besteht die Möglichkeit der Errichtung eines Seestegs mit Badeplattform und Wasserrettungsturm.

Die Einbindung der Minigolfanlage sowie die Errichtung einer Waldbühne in das Konzept eines Strandparks Zierow, sollen neben anderen Nutzungen zu einer Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion dienen.

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bedarf keiner neuen Verkehrsregelung.

Der strandparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der geplanten touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Mit dieser Funktion wird er im Plan festgesetzt.



## 2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1. Einleitung

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

### 2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

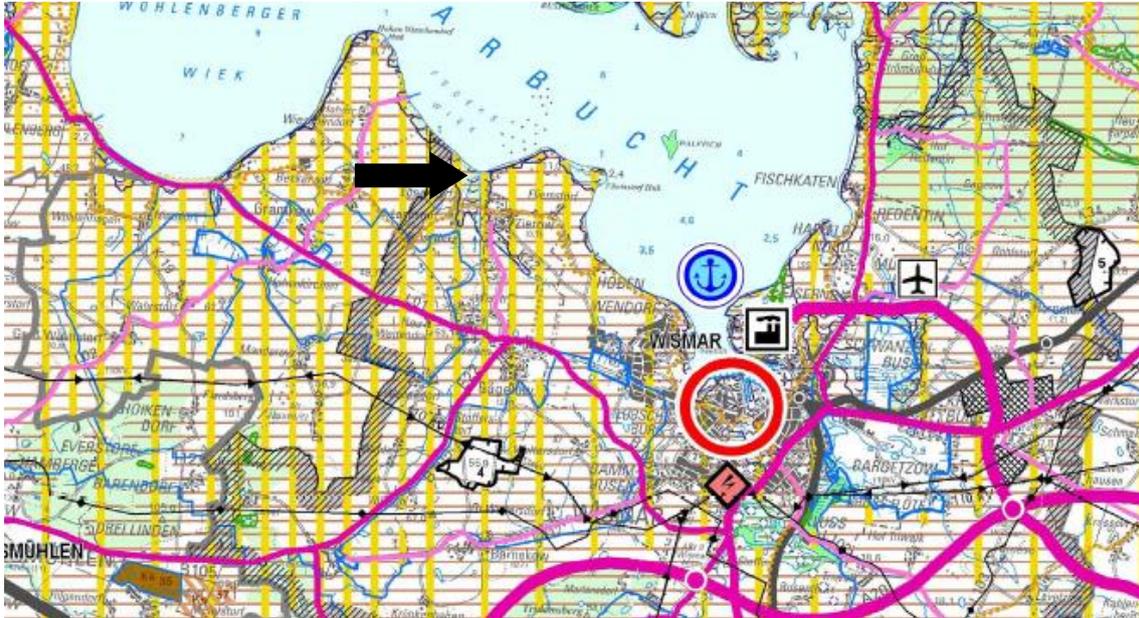


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

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

### 2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

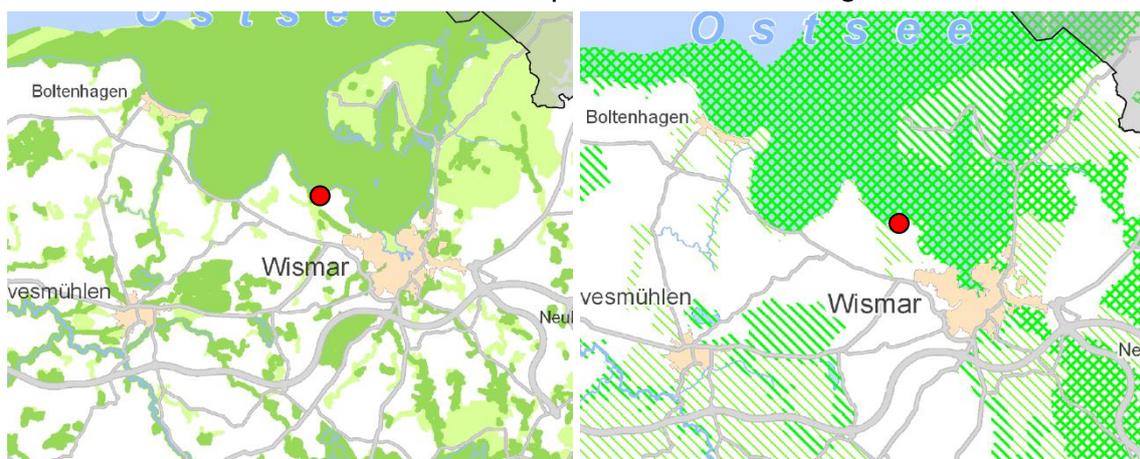


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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

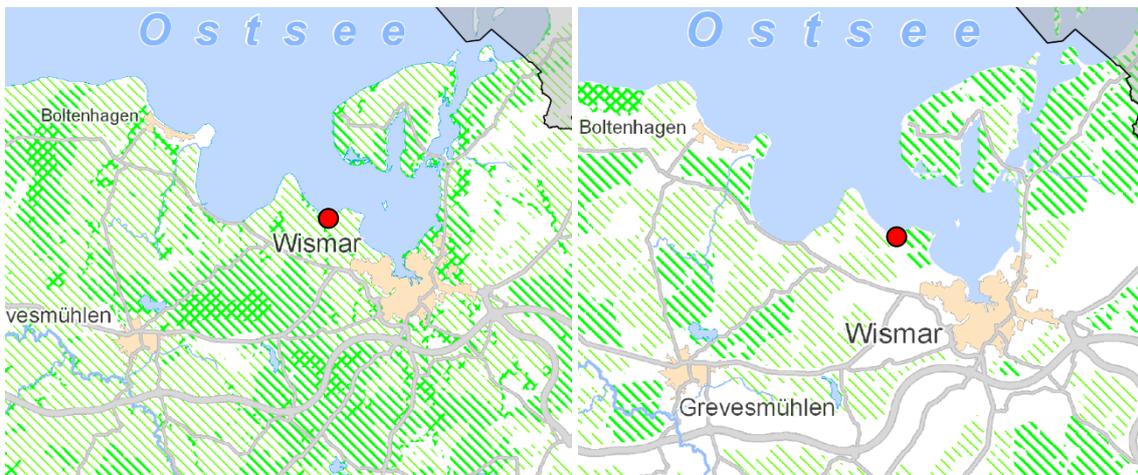
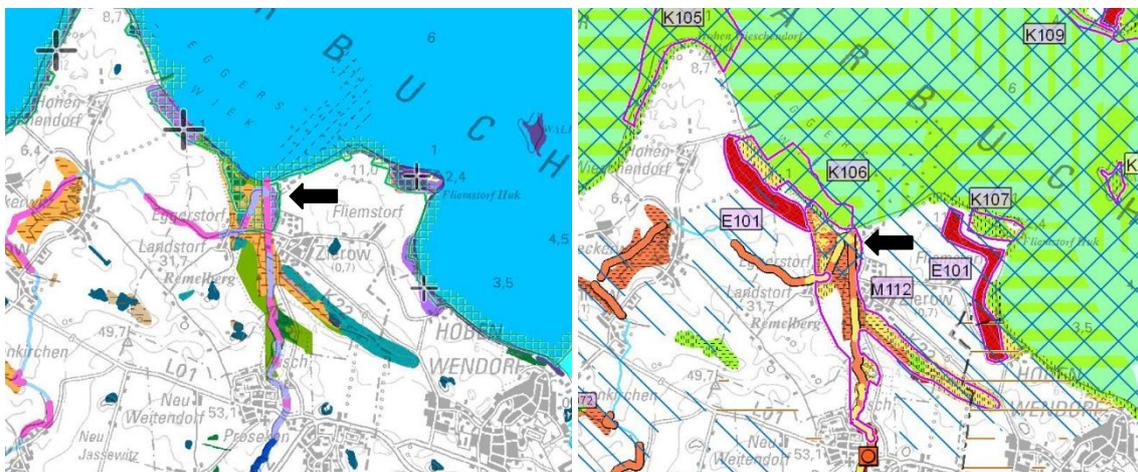


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

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



bedeutender Freiräume.

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

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

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

Maßnahme K 106 GLRP:

**Schutz-/Entwicklungsanforderungen, vorgeschlagene Maßnahmen:**

Die Flachwasserbereiche und der Küstenstreifen sind ganzjährig störungsarm zu halten, d.h. alle besonders störintensiven Wassersport- und sonstige Erholungsnutzungen (z. B. Reiten im Flachwasser) sind zu vermeiden.

Eine Erschließung des Bereichs ist nicht verträglich, eine Wegeverbindung von der Marina Hohen Wieschendorf nach Zierow sollte westlich des naturnahen Küstenabschnitts erfolgen. Der Strandbereich soll gem. § 43 Abs. 3 LNatG gesperrt werden. Die Salzgrünlandflächen südlich des Anlegers sind als Lebensraum und als Habitat für Wiesenvogelarten zu entwickeln (Weidemanagement).

Die Neupflanzung von Kopfweiden zur Entwicklung von Habitaten für die Schmale Windelschnecke soll insbesondere südlich des Anlegers Hohen Wieschendorf im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen) und durch die Naturschutzverwaltung veranlasst werden.

Hinweise zu Schwerpunktorkommen von Arten des FSK: vgl. Z018 in Anhang VI.10

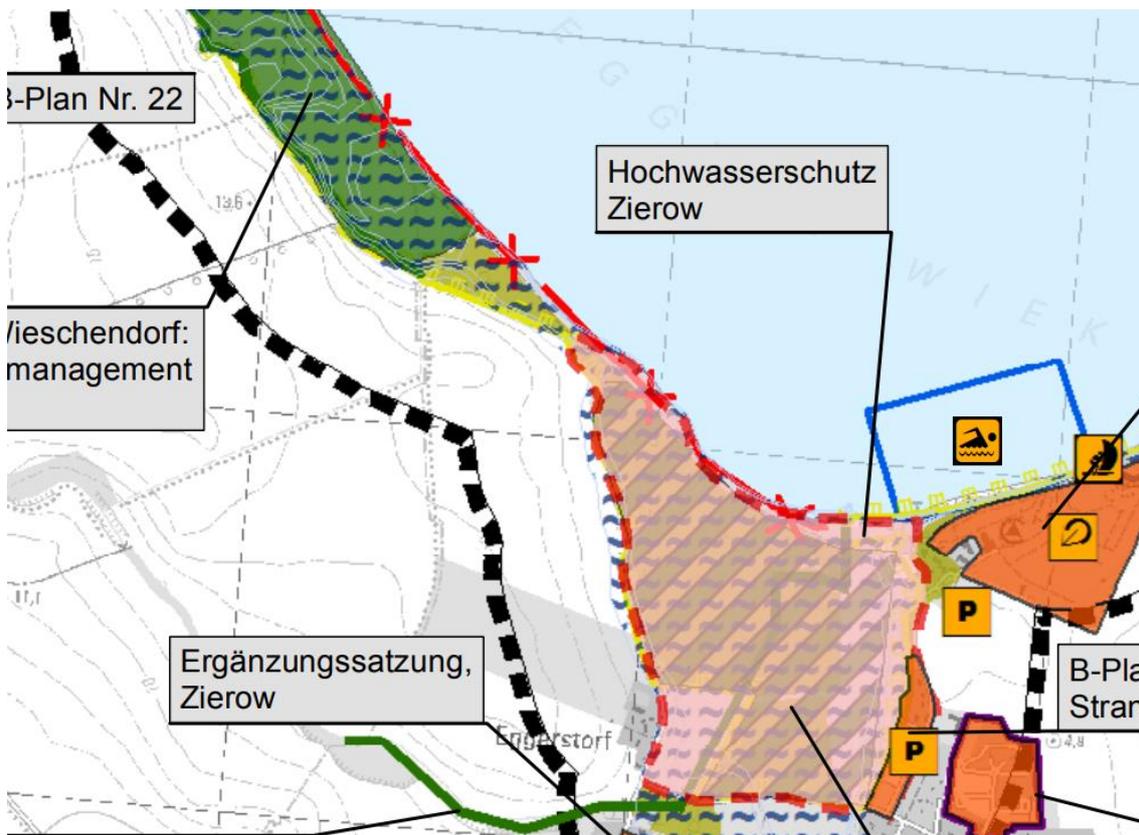


Abbildung 8: Auszug Managementplan SPA – Nutzung, Pläne, Projekte. Quelle; Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401, StALU 2017.

Im Managementplan (2017) des Natura 2000 Vogelschutzgebietes findet eine differenzierte Betrachtung des Küstenabschnitts statt und regelt damit wo Wassersport stattfinden kann. Der Plan weist den Flachwasserbereich am Zierower Strand als „genehmigten, ausgetonnten Badestrand“ aus, außerdem ist ein Surfschulstandort gekennzeichnet, sodass man von einer lenkenden Wirkung der Badenutzung ausgehen kann. Die Badenutzung steht am Standort bereits aktuell im Vordergrund, sodass von keiner zusätzlichen Belastung ausgegangen werden kann. Um auch den östlichen Strandabschnitt nördlich des Zeltplatzes besser einsehen zu können, ist die Schaffung eines Seesteges mit integriertem DLRG-Standort im Wasser zweckdienlicher, als der bisherige Standort. Die Planinhalte stehen demzufolge nicht im Widerspruch zu den Maßnahmen bzw. Schutz- und Erhaltungszielen.

## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

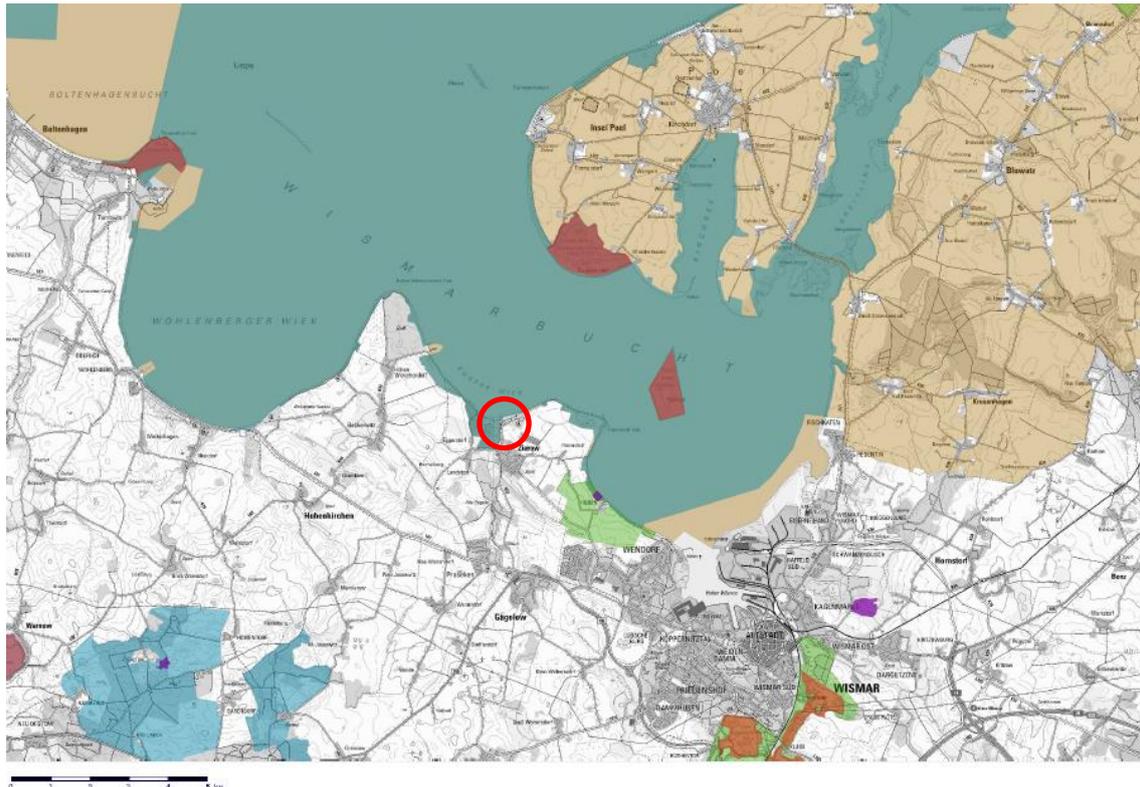


Abbildung 9: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal.  
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“, direkt westlich und nördlich angrenzend
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt westlich und nördliche angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.800 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.500m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 3.600m nördlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“ , in einer Entfernung von 3.600m nordöstlich zum Plangebiet

Im Norden und Westen überlagert sich das Planvorhaben mit Randbereichen des FFH DE 1934-302 und des SPA DE 1934-401. Auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die EU-Schutzgebiete wird in den schutzgebietspezifischen Unterlagen zur Natura2000-Prüfung näher eingegangen. Da das Vorhaben jedoch keine Nutzungsintensivierung/-änderung und eine damit mögliche verbundene Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen vorsieht, ist davon auszugehen, dass die beiden Natura2000-Gebiete nicht negativ in ihren Erhaltungs- und Entwicklungszielen beeinträchtigt werden.

### 3. Standortmerkmale und Schutzgüter

#### 3.1. Mensch und Nutzungen

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Das nähere Umfeld des Vorhabens dient mit dem Campingplatz bereits der Erholung. Da die Planinhalte keine Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort vorsieht, sondern nur eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen, ist eher mit einer positiven Auswirkung auf das Erscheinungsbild und eine Erhöhung der Funktionalität zu rechnen, die auch der Erholungsfunktion zugutekommt.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzt die Ortslage Zierow an, südwestlich Eggerstorf. Die Neuordnung der vorhandenen Strukturen ändert nichts am Status quo, in Bezug auf die Wohnfunktion des Planumfeldes.

##### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung und Forstwirtschaft spielt im Plangebiet selbst keine Rolle.

Die überplanten Flächen unterliegen derzeit verschiedenen Nutzungen, hierbei handelt es sich im Süden um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen mit Bestandsgebäuden des Campingplatzes im Westen, eine Minigolfanlage sowie einen Parkplatz und einen aktiv genutzten Strandabschnitt im Norden. Der für den Parkplatz notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 0,8 ha gefährdet jedoch nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

#### 3.2. Oberflächen- und Grundwasser

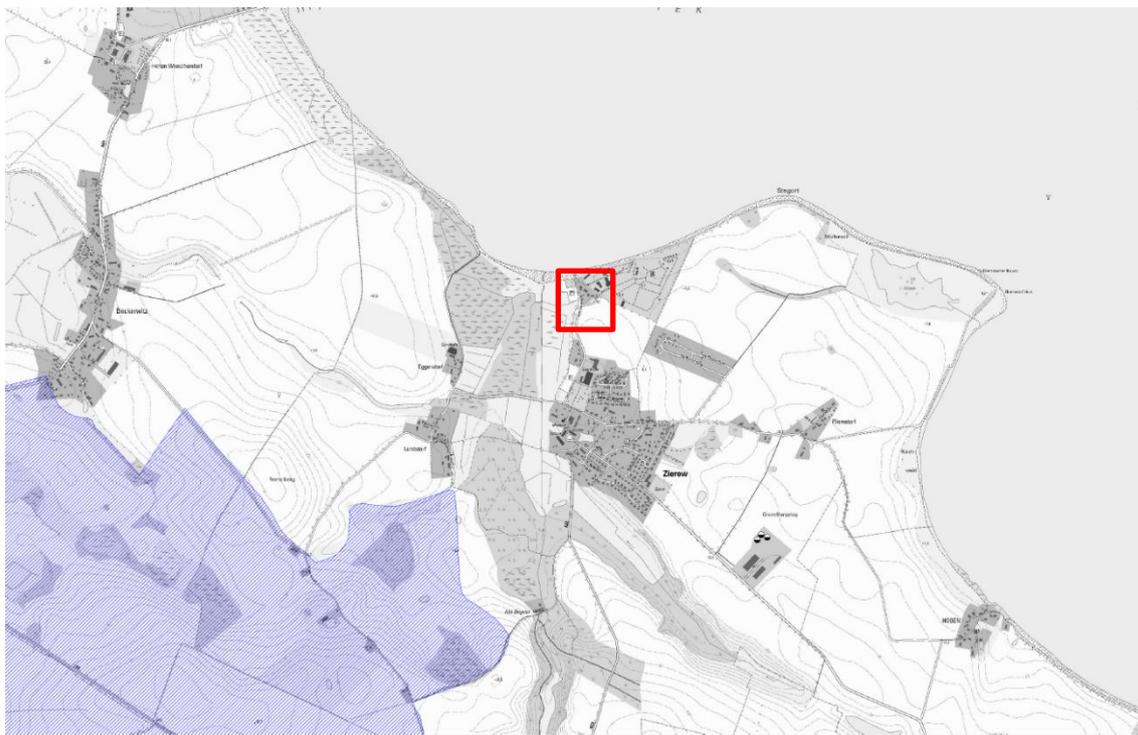


Abbildung 10: Plangebiet (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

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

Das Plangebiet grenzt westseitig an die Niedertung des Zierower Bachs und nordseitig an die Ostsee.

### 3.3. Boden

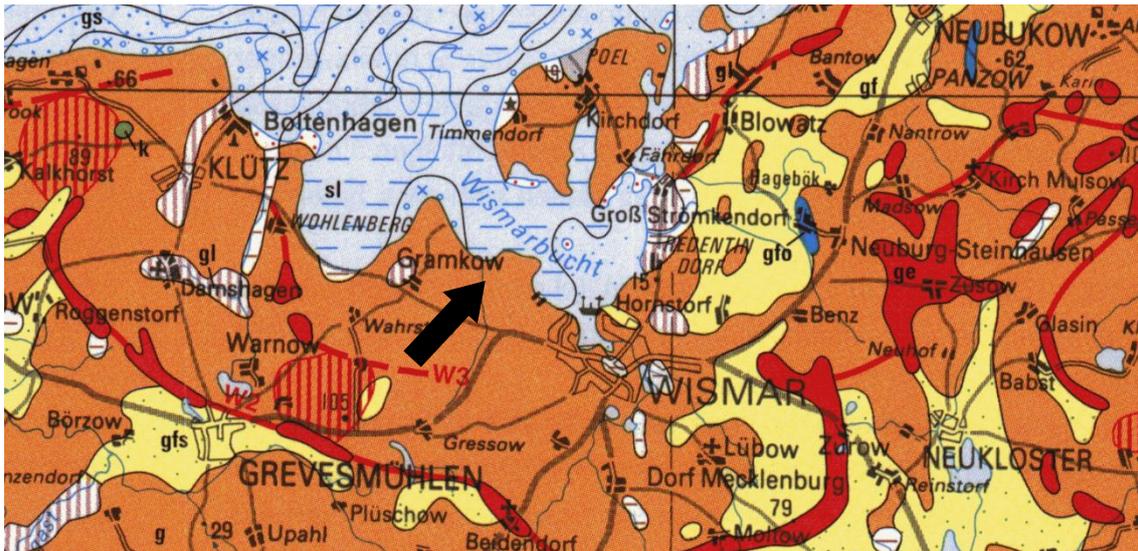


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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

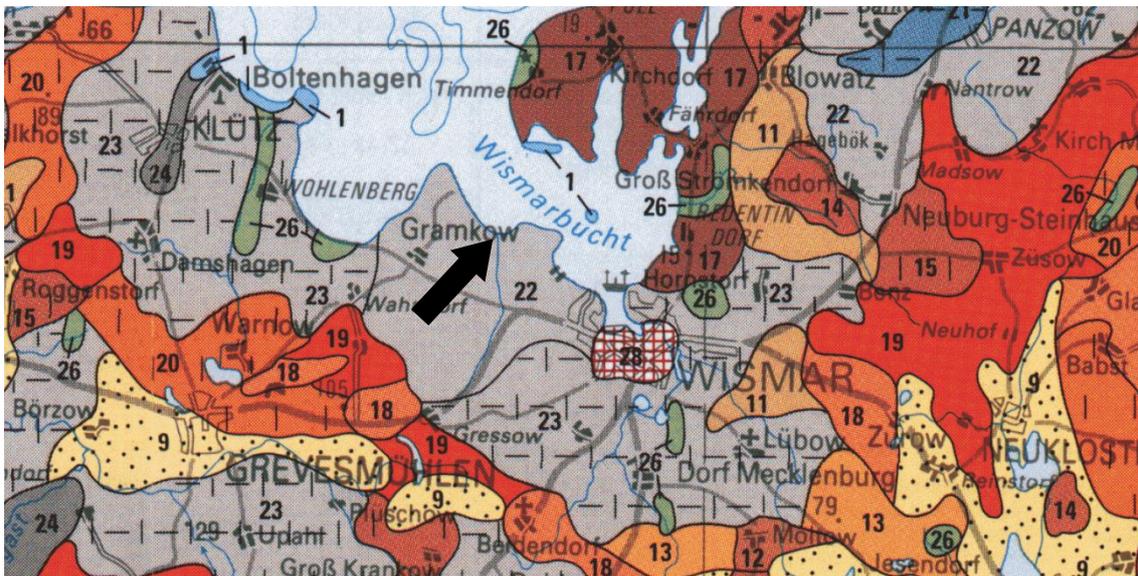


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht bereits unter Nutzung stehende Flächen (u.a. Parkplatz, Minigolf, Gebäudenutzung, landwirtschaftliche Flächen), dessen Untergrund bereits anthropogen beeinflusst ist, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene oder/und besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

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

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

### 3.4. Klima und Luft

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

### 3.5. Landschaftsbild

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

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird festgesetzt, Bebauung ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Außerdem findet durch die Umsetzung der Planinhalte eine Bestandssicherung statt, diese Umstrukturierung bzw. Ordnung der bestehenden Substanz hat durchaus positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches. Es werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut.

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Niederung des Zierower Bachs, die nach Westen hin in eine geschlossene Waldfläche übergeht. Gemäß der Inhalte des B-Plans sind für diesen Bereich (Abbildung 13 und Abbildung 14) lediglich ergänzende Wegeverbindungen vorgesehen, die das Konzept eines Strandparks abrunden, landschaftsbildwirksame Eingriffe können nicht festgestellt werden.



Abbildung 13: Blick nach Süden in Niederung des Zierower Bachs. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 14: Blick in Richtung Nordwesten aus dem eichen- und buchenbegleiteten Fußweg von der Ortslage Zierow zum Zierower Strand. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Die Abbildung 15 zeigt den Blick entlang der Abbruchkante der Steilküste nach Osten. Direkt südlich an die Küstenlinie befinden sich die Flächen des Campingplatzes. Die hier angedeutete Weitsicht in die Wismarbucht wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht beeinträchtigt.



Abbildung 15: Blick von der Abbruchkante der Steilküste nach Osten. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Mündung des Zierower Bachs. Der in Abbildung 16 und Abbildung 17 dargestellte Strandabschnitt wird bereits intensiv touristisch genutzt. Die vorgesehenen Veränderungen beschränken sich hauptsächlich auf den weiter südlich gelegenen Bereich der aktuell als Parkplatz genutzten Fläche. Im Strandbereich ist lediglich die Errichtung eines neuen DLRG-Turms auf einem insgesamt ca. 45 m langen Seesteg mit Badeplattform vorgesehen. Da die Strandnutzung im betrachteten Abschnitt seit Jahrzehnten stattfindet, kann das Bauwerk hier keinesfalls als Fremdkörper, sondern vielmehr als typisches Bauwerk eines Badestrandes angesehen werden. Vom Steg selbst kann der Ausblick in die Wismarbucher neu und aus einer anderen Perspektive erlebt werden.



Abbildung 16: Blick nach Westen auf Spielplatz und Mündungsbereich des Zierower Bachs. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 17: Blick von Nordwesten auf den zentralen Strandbereich innerhalb des Vorhabengebietes. Foto: Stadt Land Fluss 06/2018

Die

Abbildung 18 zeigt das südliche Ende des Planbereiches, hier liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bildhintergrund ist eine Ferienhausanlage zu erkennen. Zwischen Aufnahmestandort und der Siedlung soll ein neuer Parkplatz entstehen, die hier beanspruchte Landschaft besitzt kein erhöhtes Landschaftsbildpotential.



Abbildung 18: Südlicher Planbereich, Blick über landwirtschaftliche Flächen. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Innerhalb des Geltungsbereiches führen verschiedene kleinteilig wechselnde, ansonsten jedoch strandtypische Nutzungen zu einer gewissen optischen Unruhe. Die Umsetzung der Planinhalte führt indes zu einer klaren Neuordnung der Funktionsbereiche, so dass das Landschaftsbild durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung aufgrund er dann besseren Erlebbarkeit eher positiv beeinflusst wird.



Abbildung 19: Blickbeziehung innerhalb des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

## 3.6. Lebensräume und Flora

### 3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 20: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis:

WM10055HWI00499

Biotopname: Mariner Block- und Steingrund Ostsee

Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe

Fläche in qm: 1.199.002

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis:

NWM30000HWI00500

Biotopname: Offenwasser Bodden

Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen

Fläche in qm: 143.799.329

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09738

Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe; Weide

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 124

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09735

Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 2.875

#### 5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09733

Biotopname: Erlenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Fläche in qm: 22.129

#### 6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Fläche in qm: 54.689

#### 7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf

Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Verlandungsbereiche stehender Gewässer

Fläche in qm: 19.849

#### 8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow

Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 46.268

#### 9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 12.984

#### 10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10036

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

Fläche in qm: 11.070

Ein kleiner Teil des westlichen Planbereiches überlagert sich laut Umweltkartenportal mit dem Biotop Nr. 8 NWM 09736 „Salzgrünland nördlich von Zierow“. Dieser Bereich wurde von BIOTA 2018/2019 noch einmal detailliert kartiert, das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.

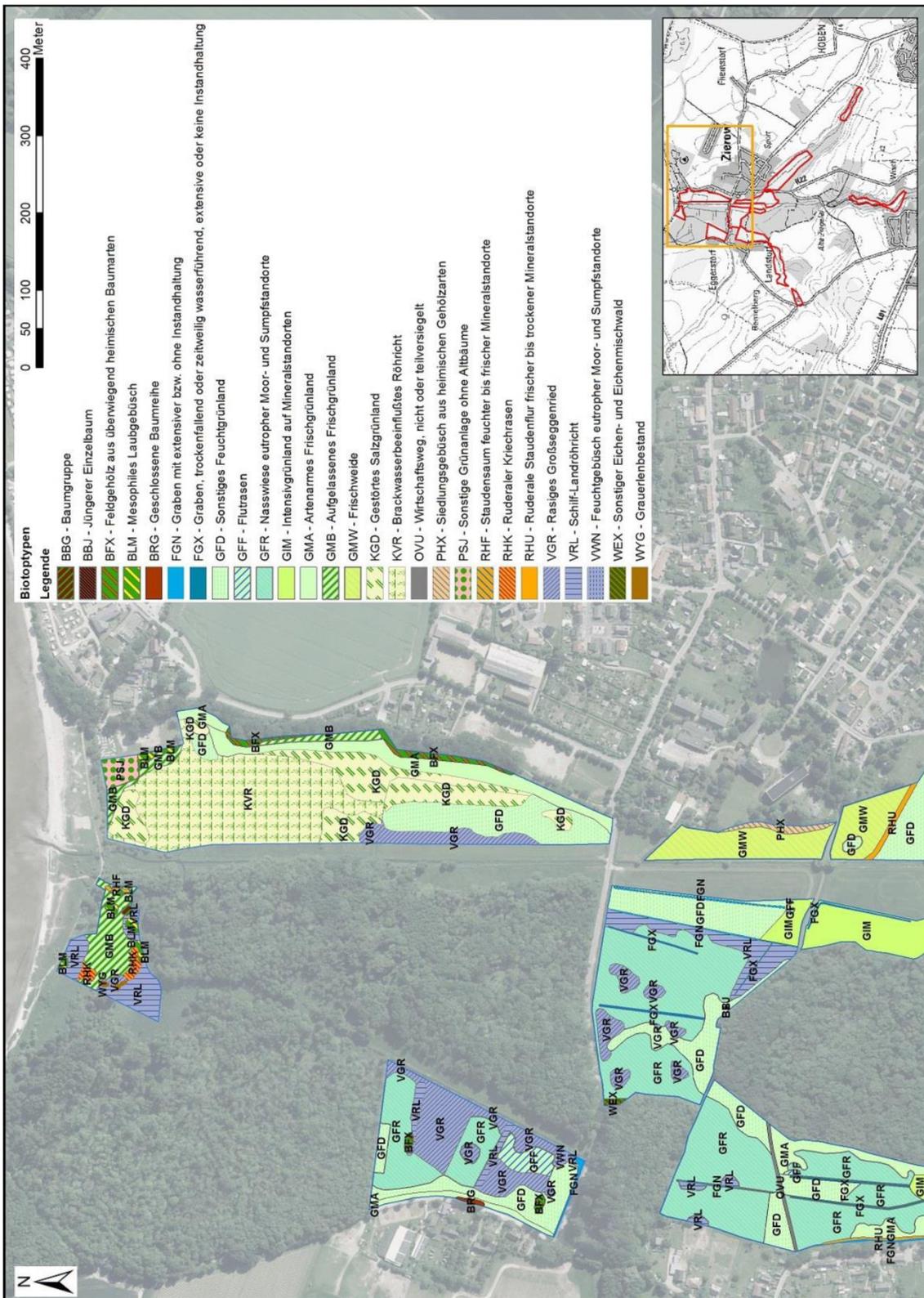


Abbildung 21: Ergebnis der Biotoperfassung von BIOTA 2018/2019. Quelle: BIOTA 31.1.2019 „Vorläufige Evaluierung von Grünlandflächen bei Zierow-Eggersdorf zur Abschätzung der Eignung für ein Ökokonto“, erstellt im Auftrag der BG Zierow Landwirtschafts KG 2019.

Hiernach besteht am Südwestrand des Geltungsbereiches ein Mosaik aus PSJ (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume), BLM Mesophiles Laubgebüsch, GMB Aufgelassenes Frischgrünland, GMA Artenarmes Frischgrünland, GFD Sonstiges Feuchtgrünland und KGD

Gestörtes Salzgrünland. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über den aktuellen Status der Biotopstruktur im Plangebiet.

### 3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich

Im Bereich des Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor: Campingplatz, Minigolfanlage, Parkplatz, Siedlungsgehölze, zudem befinden sich Gehölze, Grünlandbereiche aber auch ein Küstenabschnitt innerhalb der Plangrenzen. Die hier bereits bestehenden Nutzungen sollen mit dem Planvorhaben einer geregelten, städtebaulichen Ordnung überführt werden.

Der im Westen befindliche Parkplatz ist aufgrund seiner saisonalen starken Nutzung z.T. vegetationslos, es handelt sich hierbei um die Biotoptypen PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ und PSJ – „sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (vgl. Abb. 22 - 24). Umstanden ist der Parkplatz von zahlreichen Bäumen sowie nach Westen hin von Gebüsch und Sträuchern. In den Baumbestand wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Die aktuelle Parkfläche bekommt mit Umsetzung der Planinhalte eine neue Funktion zugewiesen, hier soll Sondergebiet SO 6 Strandversorgung auf einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> entstehen. Der entstehende Eingriff wird in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Außerdem sieht die Gestaltungsstudie der Gemeinde im südlichen Bereich der Parkplatzfläche das Potenzial zur Errichtung einer Waldbühne mit Szenenfläche und Bänken für kleine kulturelle Erlebnisse in einem Zeitraum zwischen 16. April und 15. September vor.



Abbildung 22: teilversiegelter Parkplatz mit Spontanvegetation. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 23: Randbereich Parkplatz, Standort Waldbühne. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 24: Parkplatz in Hauptsaison. Foto: Kiesel BAB Wismar, 08/2018.

Die südwestliche Grenze des Plangebietes ist geprägt von einem wassergebundenen Fußweg, der beidseitig von alten Eichen und Buchen sowie Haselsträuchern begleitet wird. Im Anschluss an die aktuell als Parkplatz genutzte Fläche erstreckt sich ein größerer Grünlandkomplex nach Westen und Süden, der gem. Gutachten BIOTA 2019 unter anderem als gestörtes Salzgrünland bzw. Brackwasserbeeinflusstes Grünland kartiert wurde (vgl. Abb. 25 und 26). Hier werden gem. des Konzeptes der Entwicklung eines Strandparks barrierefreie Wegverbindungen als Wiesenweg oder mit wassergebundener Decke oder in Stegbauweise entstehen. Die ggf. hierdurch entstehenden Eingriffe werden in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.



Abbildung 25: Wegebegleitender Gehölzgürtel südlich des aktuellen Parkplatzes. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 26: Grünlandkomplex im Westen des Vorhabenbereiches. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der Norden und Osten des Plangebietes besitzen einen starken Siedlungscharakter, neben geschotterten Straßen befinden sich hier verschiedene Nutzungsgebäude des Campingplatzes sowie ein Minigolfplatz (vgl. Abb. 27). Die genannten Bereiche sind überwiegend mit einem Baumbestand aus heimischen Arten bestanden (hier Eichen, Buchen, Nadelbäume). Mit Umsetzung der Planinhalte entstehen hier keine neuen Nutzungen, der bereits vorhandene Bestand wird durch den B-Plan lediglich gesichert.



Abbildung 27: links: Minigolfanlage; Mitte: geschotterter Wegeabschnitt, rechts: Bestandsgebäude Campingplatz. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die aktuelle Situation an der Küstenlinie gestaltet sich wie folgt: Der Strandbereich kann in zwei unterschiedliche Abschnitte eingeteilt werden. Der östliche Teil, dem Zeltplatz vorgelagert, ist als Steilküste ausgebildet (Abbildung 28). Abschnittsweise ist die Böschung mit Nisthöhlen besetzt, weiter in Richtung Osten flacht sie erosionsbedingt ab (Abb. 29). Die Fotos in Abb. 14 stammen aus dem Herbst, im Vergleich zu den anderen Stranddarstellungen wird ersichtlich, dass sich der mittlere Wasserstand ungefähr auf Höhe des Spülsaums befindet und die Breite um knapp die Hälfte abnimmt. Die Planinhalte sehen

in diesem Bereich östlich des Strandaufgangs keine Veränderungen vor, so dass hier vorhandenen Lebensräume nicht verändert bzw. negativ beeinträchtigt werden.



Abbildung 28: Strandabschnitt Campingplatz. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 29: links: abgebrochene Steilküste; recht: steilerer Steilküstenabschnitt mit Nisthöhlen. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich als flacher Sandstrand mit angrenzender Liegewiese dar (vgl. Abb. 30). Als zentraler Badestrand befinden sich hier Klettergelegenheiten sowie Ballsportbereiche, welche bereits einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegen. Nach Süden abgegrenzt wird der Badestrand zu den dahinter liegenden Nutzungen (Parken, Minigolf) durch eine z.T. lückige Hecke sowie einen Zaun, der die Parkfläche einfriedet. Von einem hecken-parallelen geschotterten Weg führen mehrere Trampelpfade durch die Hecke in Richtung Strand.

Östlich des Strandaufgangs ist ein größerer Baumbestand zu finden (Abb. 31 links), welcher hauptsächlich aus Eichen besteht, außerdem wachsen hier in eher extensiv gepflegten Teilbereichen sukzessionsbedingt junge Eschen und Espen. Mit Umsetzung der Planinhalte bleibt der Baumbestand erhalten, die bereits vorhandenen Wege werden aus Sicht der Besucherlenkung als wassergebundene Wege erhalten bzw. teilweise ausgebaut.



Abbildung 30: Zentraler Strandabschnitt mit Spiel- und Liegewiese. Fotos: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 31: geschotterter Weg zwischen Hecke und Parkfläche , rechts: Trampelpfade durch Hecke zum Strand. Fotos: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Bereich des zentralen Strandes mit Liege- und Spielwiese (hier Bestandssicherung im B-Plan) sieht der B-Plan, in Anlehnung an das Gestaltungskonzept der Gemeinde, die Errichtung eines Seesteges mit Rutsche und integriertem DLRG-Turm vor. Die UNB weist in ihrer Stellungnahme auf die Maßnahme K106 des GLRP WM hin (Schutz-/Entwicklungserfordernis der Flachwasserbereiches) und empfiehlt den Verzicht auf den Seesteg. Der bestehende Managementplan des SPA-Gebietes stellt den betrachteten Küstenabschnitt jedoch differenzierter dar und weist den Flachwasserbereich als genehmigten ausgetonnten Badestrand aus. Hier findet durch die Ausweisung als Strand eine Besucherlenkung/-konzentration im Sinne der Schutzgebietskulisse statt. Um auch den östlichen Strandabschnitt nördlich des Zeltplatzes besser einsehen zu können, ist die Schaffung eines Seesteges mit integriertem DLRG-Standort im Wasser zweckdienlicher, als der bisherige Standort (vgl. Abb. 32). Die Badenutzung steht am Standort aktuell im Vordergrund, so dass von keiner zusätzlichen Belastung ausgegangen werden kann.



Abbildung 32: Aktueller Standort DLRG Turm, östlicher Strandabschnitt aufgrund der Gehölzausprägung schwer einzusehen. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der südliche Bereich des Vorhabengebietes ist hauptsächlich geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Abb. 33). Durch die Umsetzung der Planinhalte wird hier Acker verloren gehen, der entstehende Eingriff wird im Zuge der Eingriffsermittlung berücksichtigt.



Abbildung 33: Blick über Ackerfläche im Süden des Vorhabengebietes. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Südwesten des Vorhabengebietes führt ein teilweise hohlwegartiger Fußweg weiter Richtung Gutsanlage im Zierower Ortskern. Der in Abb. 34 dargestellte mehrstämmige Haselstrauch geht im Zuge der Umsetzung der Planinhalte verloren.



Abbildung 34: Bereich des geplanten Sondergebietes 5 Quelle: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 quantitativ ermittelt.

### 3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

### 3.8. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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

### 3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

## 4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die vorhandenen vielfältigen Nutzungen durch den Menschen (Camping, Minigolf, Strand und Parken) beibehalten werden.

### 4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

#### 4.2.1. Erschließung

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zu Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Errichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zu Campingplatz bleibt bestehen.

Der strandparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der geplanten touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf.

#### 4.2.2. Baubedingte Wirkungen

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

- ACS – Sandacker
- KGD – gestörtes Salzgrünland
- GMB – aufgelassenes Frischgrünland
- GMA – artenarmes Frischgrünland
- GFD – Sonstiges Feuchtgrünland
- PSJ – Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
- PZS – Sonstige Sport- und Freizeitanlagen
- PHX – Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind kompensationspflichtig.

#### 4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, da eine Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten nicht geplant ist. Schon jetzt wird die nahe Umgebung vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad genutzt.

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

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

- Die vorgesehenen Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, es findet lediglich eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungsformen statt.
- Die Neuordnung und Attraktivitätssteigerung in den bereits intensiv genutzten Bereichen führt zu einer deutlichen Verbesserung der Besucherlenkung und somit zur Schonung sensiblerer Bereiche im Umfeld des Plangebietes.
- Die verkehrliche Erschließung des Strandes wird nach Süden verlagert, so dass die strandnahen Bereiche zukünftig PKW-frei bleiben. Die Kapazitätssteigerung von derzeit ca. 200 auf dann 260 Stellplätze wird zur Vermeidung des wilden Parkens in Randbereichen der Straße führen.
- Die Neuanlage des Parkplatzes erfolgt unter weitgehender Verwendung sickerfähiger Tragdeckschichten.
- Die Ergänzung des Fußwegenetzes im Nordwesten des Plangebietes führt zur Unterbindung des Querfeldein-Wanderns und somit zur Schonung des hier salzbeeinflussten Grünlandes.
- Die Ausführung des Wegenetzausbaus ist in drei Arten möglich: a.) unversiegelter Wiesenweg, b.) Stegbauweise, c.) wassergebundene Decke. Die Varianten a.) und b.) ergeben keine Versiegelung und keinen Verlust von Grünland; sie unterbinden auch nicht die etwaige Umsetzung der Renaturierung der Zierower Bachniederung.
- Die Ergänzung durch neue bauliche Anlagen beschränkt sich auf wenige Teilbereiche und erfolgt in bereits nutzungsintensiven Arealen (Vorprägung als Parkplatz, Badestrand, Liegewiese). Eingriffe in derzeit störungsarmen Bereichen finden nicht statt.

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

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

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

##### 4.4.1. *Landlebensräume*

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

Für die Sondergebiete SO 1 - SO4 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 fest. Hier findet jedoch kein weiterer Eingriff sondern lediglich eine Bestandssicherung statt.

Zu bilanzieren sind jedoch die Eingriffe der SO 5, SO 6, SO 8, des geplanten Parkplatzes, der Waldbühne und ggf. auch der Wegeverbindungen im Vorhabengebiet.

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

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

Code	Bezeichnung	Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
		Regeneration	Gefährdung	
ACS	Sandacker	0	0	1
KGD	gestörtes Salzgrünland	2	3	6
KSI	Intensiv genutzter Sandstrand	1	1	1,5
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2	2	3
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	3
GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	0/2	1/3	6
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	1,5
PZS	Sonstige Sport und Freizeitanlagen	0	0	1
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	1,5
PEU	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	1,5
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	1,5

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

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich stark an der Gestaltungsstudie der Gemeinde und sind Grundlage der Eingriffsermittlung.

#### Parkplatz:

Im Süden des Vorhabengebietes ist eine Parkplatzfläche von insgesamt 6.980,85 m<sup>2</sup> geplant. Davon werden gemäß B-Plan 55 % (3.840 m<sup>2</sup>) teilversiegelt, 25% (1.745 m<sup>2</sup>) vollversiegelt und 20 % (1.396 m<sup>2</sup>) begrünt. In die Eingriffsermittlung fließen lediglich die teil- und vollversiegelten Flächen ein. Die restliche Fläche wird aus der Ackernutzung genommen und begrünt, wodurch sich die Einflüsse auf den Boden und die abiotischen Faktoren verringern, die eine intensive landwirtschaftlich Nutzung mit sich bringen. Die Begrünung kommt den Anforderungen der in der HZE gelisteten Maßnahme des Siedlungsbereiches 6.31 „Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken“ sehr nah, jedoch kann der Standort innerhalb einer Parkplatzfläche nicht als „freiwachsend“ angesehen werden. Daher wird von einer Anrechnung als Kompensationsmaßnahme Abstand genommen, da der abschließende Maßnahmenkatalog im Zielbereich 6 „Siedlung“ der HZE keine geeignete Maßnahme beinhaltet.

#### Waldbühne:

Diese soll mit einer überdachten Szenefläche von max. 50 m<sup>2</sup> Größe ausgeführt werden. Es wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

#### Seesteg (Landseite):

Landseitig überdeckt der geplante, ca. 3 m breite Steg auf einer Länge von ca. 20 m den Biotyp KSI (Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee). Landseitig wird somit eine Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> überbaut. Die Überbauung wird als Teilversiegelung in Ansatz gebracht. Der seeseitige Eingriff durch den Steg mit Badeplattform wird in Kap. 4.4.2 separat ermittelt.

Wegenetz:

Abbildung 35: Wegenetz im B-Planbereich, farblich hervorgehoben = eingriffsrelevante Wegeverbindungen.  
Quelle: BAB Wismar 05/2019.

Die in Abb. 35 farblich hervorgehobenen Wege werden in der Eingriffsregelung rechnerisch berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Verbindungen, die bisher nicht auf geschotterten Oberflächen angelegt werden. Berücksichtigt wird die Bauweise als Schotterweg, wengleich in der Unterlage zur Natura2000-Prüfung auch die Anlage als Wiesenweg oder als Holzsteg in Betracht gezogen wurde. Es ergeben sich hieraus eventuell auch noch andere Möglichkeiten der Wegeführung. Für die vorliegend zu berücksichtigende Eingriffsregelung maßgeblich ist allerdings die Gestaltungsstudie, deren Inhalte in die Planzeichnung des B-Plans eingeflossen sind.

SO 6:

Das Sondergebiet 6 mit der Funktion „Strandversorgung“ hat gemäß B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“ eine Größe von 1.200 m<sup>2</sup>. Eingriffsrelevant sind hiervon jedoch nur 1.040 m<sup>2</sup>, da bereits 160 m<sup>2</sup> durch das Bistro/Kassenhaus der Minigolfanlage versiegelt sind.

Gemäß HZE MV wird die Lage des vom Eingriff betroffenen Biotoptyps in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- und Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Da für die betroffenen Biotoptypen ein Abstand  $< 100$  m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Bebauung, Freizeitanlagen) besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

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

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

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

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

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in Landlebensräume ergibt sich so insgesamt ein Kompensationsbedarf von ca. 10.102 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Lagefaktor</b>	<b>Versiegelungs- zuschläge</b>	<b>Eingriffsflächen- äquivalent (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Parkplatz</b>					
ACS	3840	1	0,75	0,2	3648
ACS	1754	1	0,75	0,5	2193
Gesamt					5841
<b>Waldbühne</b>					
PEU	50	1	0,75	0,5	63
<b>SO 8 Sanitärgebäude</b>					
PZS	85	1	0,75	0,5	106
<b>SO 5 Strandversorgung</b>					
PHX	150	1,5	0,75	0,5	244
<b>SO 6 Strandversorgung</b>					
PEU	1040	1,5	0,75	0,5	1690
<b>Seesteg (Landseite)</b>					
KSI	60	1,5	0,75	0,2	80
<b>Wegverbindung 1</b>					
PZS	18	1	0,75	0,2	17
KGD	191	6	0,75	0,2	897
GMB	216	3	0,75	0,2	529
GFD	54	6	0,75	0,2	254
Gesamt					1697
<b>Wegverbindung 2</b>					
PSJ	65	1,5	0,75	0,2	86
<b>Wegverbindung 3</b>					
PEU	keine zusätzliche beeinträchtigung, da Fläche bereits geschottert ist				
<b>Wegverbindung 4</b>					
KGD	34	6	0,75	0,2	161
GMA	34	3	0,75	0,2	84
Gesamt					245
<b>Wegverbindung 5</b>					
PSJ	25	2	0,75	0,2	33
PZS	13	1	0,75	0,2	12
PHZ	5	2	0,75	0,2	7
Gesamt					52
<b>Gesamt</b>					<b>10102</b>

Tabelle 2: Eingriffsermittlung B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“.

#### 4.4.2. *Marine Lebensräume*

Die Beurteilung der mit dem Neubau und Betrieb des geplanten Seesteges einschl. Badeplattform, DLRG-Turm und Rutsche ausgehenden Beeinträchtigungen erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG i.V.m. dem Regelwerk LUNG (2017): Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (kurz: HZE marin 2017).

Als Grundlage für die Beurteilung dient eine am 19.08.2019 durchgeführte Biotoperfassung des marinen Lebensraums im Bereich des geplanten Steges unter Beachtung der Systematik der Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in den Kostengewässern Mecklenburg-Vorpommerns (LUNG 2011).

Gem. § 12 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG M-V stellt der Bau eines Steges einen Regeleingriff dar. Nach HZE marin 2017 ist für die Ermittlung der hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die überbaute Fläche maßgeblich.

Auf Grundlage der Festsetzungen im B-Plan ist davon auszugehen, dass der geplante Steg gewässerseitig eine Breite von ca. 3 m und eine Länge von ca. 30 m aufweist und zu einer etwa 10 m breiten und 15 m langen Badeplattform führt, die ihrerseits auch den DLRG-Turm und eine Rutsche aufnehmen soll.



**Wasserseitig wird somit eine Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> überbaut.**

Abbildung 36: Rückblick auf den Zierower Strand im Bereich des geplanten Steges, ca. 50 m vom Strand entfernt. Die Wassertiefe beträgt an dieser Stelle max. 0,5 m. Foto: SLF 19.08.2019.

Gem. Erfassung vom 19.08.2019 betroffen ist der gesetzlich geschützte Biotoptyp NTX „Exponiertes Windwatt mit Sand und Kies der äußeren Küstengewässer der Ostsee westlich der Darßer Schwelle“. Die Wassertiefe am Ende der Badeplattform beträgt max. ca. 0,5 m, bis dorthin variiert sie zwischen 0,1 und 0,5 m, wobei Tiefen deutlich < 0,5 m überwiegen.

Der sandig-kiesige Untergrund ist makrophytenfrei, Schlick bzw. Schluff ist hier nachweislich nicht anstehend. Ebenso mangelt es an Geröll. Aufgrund dieser Eigenschaften ist das vor Ort mittels weißer Boien deutlich gekennzeichnete Badegewässer besonders beliebt bei jungen Familien mit kleineren Kindern, entsprechend intensiv sind im betreffenden Bereich die Badeaktivitäten.



Abbildung 37: Im gesamten Bereich des ausgewiesenen Badebereiches des Zierower Strandes dominiert geröll- und makrophytenfreier, sandig-kiesiger Untergrund. Entsprechend arten- und individuenarm ist die faunistische Ausstattung. Unterwasserfoto: Müller 19.08.2019.

Die HZE marin 2017 arbeiten nach dem gleichen Funktionsprinzip wie die HZE MV 2018. Der Biotoptyp NTX ist in der HZE marin 2017 mit den Wertstufen 2 gelistet, der mittlere Biotopwert beträgt hiernach 3,0. Durch die Lage innerhalb der Natura2000-Kulisse erhöht sich der Lagefaktor auf 1,25.

Es ergibt sich für den seeseitig geplanten Abschnitt des Steges und der Badeplattform mit DLRG-Turm ein EFÄ in Höhe von 948 m<sup>2</sup>.

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Lagefaktor	Versiegelungs- zuschläge	Eingriffsflächen- äquivalent (m <sup>2</sup> )
<b>Seesteg (Seeseite)</b>					
NTX	240	3,0	1,25	0,2	948

Tabelle 3: Ermittlung der marinen Eingriffe nach HZE marin 2017.

### Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz:

Der vom Steg beanspruchte Biotoptyp NTX ist gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu seiner Zerstörung oder seiner sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind hiernach verboten.

§§ 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG regeln im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen folgendes:

*„(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann **auf Antrag eine Ausnahme** zugelassen werden, wenn die **Beeinträchtigungen ausgeglichen** werden können.*

*(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann **auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung** von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es **für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung**, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.“*

Das Land M-V macht Gebrauch von der Möglichkeit, die Regelungen des BNatSchG durch landespezifische Regelungen zu ergänzen. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V konkretisiert die Ausnahme vom Biotopschutz folgendermaßen:

*(3) Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope **ausgeglichen** werden können oder die **Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig** ist. Über den Satz 1 hinaus ist eine Ausnahme zuzulassen, wenn es sich um Biotope oder Geotope handelt, die nach dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, und eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung verwirklicht werden soll. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen **um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung** oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte **Europäische Vogelschutzgebiete** handelt, sind **Ausnahmen nur zulässig**, wenn auch die **Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes** erfüllt sind. Bei Ausnahmen, die aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind, finden die **Bestimmungen des § 15 Absatz 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Anwendung.***

Unter Beachtung dieser gesetzlichen Vorgaben ist die Errichtung des Steges einschl. Badeplattform, DLRG-Turm und Rutsche nur zulässig, wenn damit zusammenhängende bau- sowie ablage- und betriebsbedingte Wirkungen nicht dazu geeignet sind, die EU-Schutzgebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen erheblich zu beeinträchtigen.

Auf Grundlage der für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, separat erstellten Unterlagen zur Natura2000-Prüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen, so dass grundsätzlich von der Möglichkeit einer Ausnahme vom Biotopschutz ausgegangen werden kann. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass die Anlage des geplanten Steges einschl. Badeplattform, DLRG-Turm und Rutsche Bestandteil der **im betreffenden Gewässerabschnitt bereits jahrzehntelang vorhandenen intensiven Badenutzung** darstellt und **vordergründig der Sicherheit der dort badenden Menschen** dient. Es besteht an der Umsetzung insofern ein **erhebliches öffentliches Interesse**, dessen Funktion vom bestehenden DLRG-Turm am Strand sicht- und entfernungsbedingt nur eingeschränkt umgesetzt werden kann – hier besteht **akuter Handlungsbedarf**.

Es ist insofern nachvollziehbar, dass die Umsetzung des Steges aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls (hier: Gewährleistung der größtmöglichen Sicherheit der zahlreichen Badegäste an einem öffentlich ausgewiesenen und entsprechend zwingend zu beaufsichtigenden Badestrand des staatlich anerkannten Erholungsortes Zierow) erfolgen soll.

Da die Ausnahme vom Biotopschutz insofern seitens der Gemeinde mit den überwiegenden Gründen des Gemeinwohls nachvollziehbar begründet werden können, finden – wie vorab zitiert – gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG die Bestimmungen des § 15 Absatz 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Anwendung.

Hiernach ist zur Kompensation des stegbedingten Eingriffs (948 m<sup>2</sup> EFÄ) nicht nur der Ausgleich, sondern auch der Ersatz oder, wenn dies nicht möglich ist, auch die Ersatzgeldzahlung an das Land M-V möglich. Da ein Ausgleich im Sinne der Wiederherstellung eines Windwatts im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff nicht möglich ist, besteht allein die Option der Durchführung von Ersatzmaßnahmen oder einer Ersatzzahlung.

Ökokonten sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen. Insofern kommt als Kompensationsmaßnahme für den stegbedingten Eingriff grundsätzlich auch die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der betreffenden Landschaftszone I Ostseeküstenland in Frage. Kapitel 4.5 enthält eine aktuelle Liste der in dieser Landschaftszone verfügbaren Ökokonten.

#### 4.4.3. Mittelbare Beeinträchtigungen

Infolge der sowohl landseitig als auch seeseitig bereits langjährig vorhandenen, intensiven Freizeitnutzung ergeben sich durch die Neuordnung der weiterhin freizeitorientierten Nutzungen keine kompensationspflichtigen mittelbaren Beeinträchtigungen.

#### 4.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von ca. 10.102 m<sup>2</sup> (landseitig) und 948 m<sup>2</sup> (seeseitig) wird über unterschiedliche Maßnahmen vor Ort bzw. mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum kompensiert.

##### Anlage einer freiwachsenden Hecke

Entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Parkplatzes ist die Anlage einer Feldhecke (1.152 m<sup>2</sup>) geplant. Die Maßnahme ist gemäß Anlage 6 HZE M-V 2.21 mit einem Kompensationswert von 2,5 bewertet. Da sich die Hecke im Wirkzonenbereich II der Feriensiedlung (200 m) befindet, ist ein Leistungsfaktor von 0,85 anzusetzen. Daraus ergibt sich unter Anwendung der dargestellten Formel folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungs-faktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
1.152 m <sup>2</sup>	x	2,5	x	0,85	=	<b>2.448 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

Die oben genannte Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.448 m<sup>2</sup>.

Gestaltung der Maßnahme:

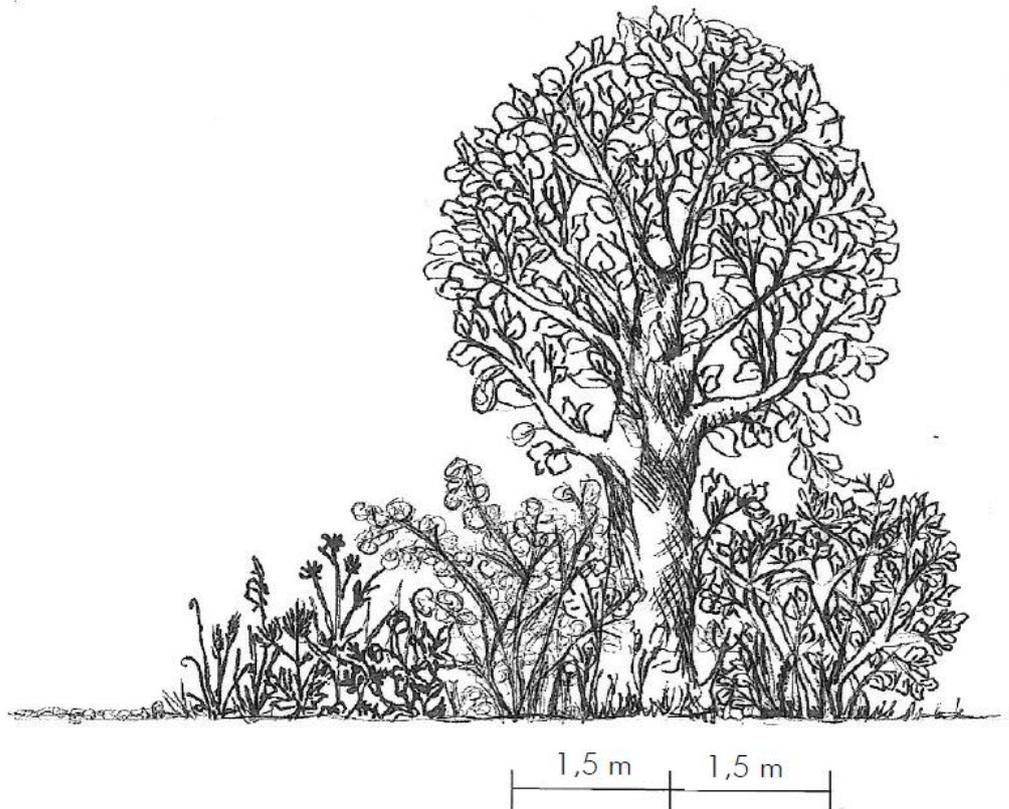
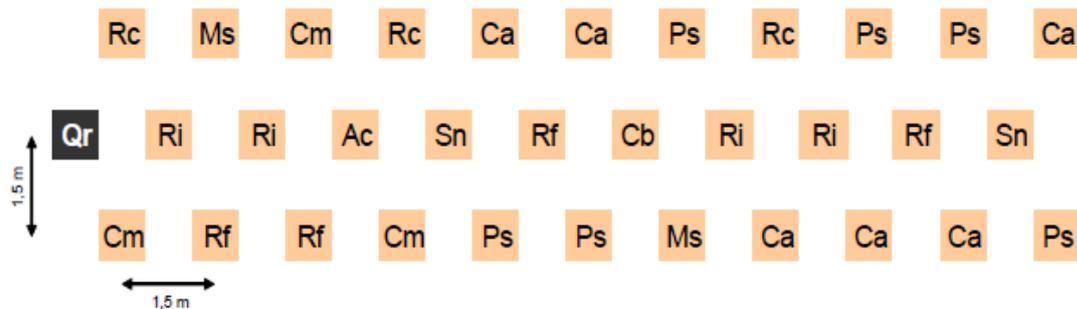


Abbildung 38: Querschnitt der neu zu pflanzenden 3-reihigen Hecke. Skizze: M Lordieck 2009.



Dt. Name	Bot. Name	Kürzel	Anzahl	%	Qualität
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Ps	6	18%	60/100 2x v., o.B.
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Ca	6	18%	60/100 2x v., o.B.
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Rc	3	9%	60/100 2x v., o.B.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Cm	3	9%	60/100 2x v., o.B.
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Rf	4	12%	60/100 2x v., o.B.
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Ri	4	12%	60/100 2x v., o.B.
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Sn	2	6%	60/100 2x v., o.B.
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Cb	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Ac	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Qr	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Ms	2	6%	150/175 2x v., o.B.

Abbildung 39: Pflanzschema und Artenspektrum der neu gepflanzten Hecke.

Die vorab gezeigten Abbildungen stellen den Aufbau einer 3-reihigen Hecke mit einseitigem Sukzessionsaum sowie ein standortgerechtes Pflanzschema dar.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten und mit einem umlaufenden Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) vor Wildverbiss zu schützen. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Darüber hinaus sind die nachfolgend unverändert aus Anlage 6 HZE MV 2018 zitierten Merkmale des Maßnahmentyps 2.21 zu beachten.

#### Auszug Anlage 6, Maßnahmentyp 2.21, HZE M-V 2018 (Zitat)

<b>Maßnahme 2.21</b>	<b>Anlage von Feldhecken</b>
----------------------	------------------------------

##### **Beschreibung:**

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft

##### **Anforderungen für Anerkennung:**

- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP)
- andere Standorte nur in Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde
- nicht an öffentlichen Straßen
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
  - Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
  - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
  - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
  - Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig,
  - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibockssicherung
  - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
  - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
  - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
  - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
  - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall , bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
  - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
  - Pflegemaßnahmen des Strauchsaaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
  - kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m

**Bezugsfläche für Aufwertung:** Maßnahmenfläche

**Kompensationswert:** 2,5

### Anpflanzung von 30 Einzelbäumen

Innerhalb des B-Plangebietes sollen insgesamt 30 Bäume gepflanzt werden. Die Maßnahme ist gemäß Anlage 6 HZE M-V 6.22 mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet. Da es sich hierbei um eine Maßnahme des Zielbereiches Siedlung handelt, der Beeinträchtigungen durch potenzielle Störquellen bereits im Kompensationswert berücksichtigt, ist die Ansetzung eines Leistungsfaktors nicht zu berücksichtigen. Die Bezugsfläche für je Einzelbaum beträgt 25 m<sup>2</sup>.

$$750 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad \underline{750 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}}$$

Darüber hinaus sind die nachfolgend unverändert aus Anlage 6 HZE MV 2018 zitierten Merkmale des Maßnahmentyps 6.22 zu beachten.

<b>Maßnahme 6.22</b>	<b>Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen</b>
----------------------	---

#### **Beschreibung:**

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

#### **Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- **Pflanzvorgaben:**
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

**Bezugsfläche für Aufwertungen:** je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>

**Kompensationswert:** 1,0

## Ökokonten LZ I Ostseeküste

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Äquivalente m <sup>2</sup> (gesamt)	Äquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar)
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	160640	160640
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	69000	41837
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	16995	16995
LRO-040	Neubukow - Panzower Weg	Agrarlandschaft	305991	15936
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	199086	89319
VR-020	Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	Agrarlandschaft	271137	121351
VR-033	Ökokonto Saiser Bach Ia	Wälder	50951	30215
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	Binnengewässer	69735	68263
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	9968	5327
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	26850	603
LRO-044	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken	Agrarlandschaft	148318	115335
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	201000	174306
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	5765345	2750712
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	341458	248538
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung	Agrarlandschaft	442500	442500
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen	Agrarlandschaft	171946	171946
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Wälder	272816	246223
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	35001	17817
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	657792	646111
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	346295	346295
NWM-019	Anhebung des Wasserstandes in einem Kleingewässer bei Zierow	Binnengewässer	2019	2019
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	111300	111300
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Wälder	476048	476048
VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	341933	187241
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz	Küsten und Küstengewässer	1660080	1093065
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	594910	560374
NPA VP-001	Ökopool Lüßvitz-Unrow: Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald),	Komplex	618892	386412
VG-011	Am Kargberg bei Gummlin	Agrarlandschaft	349555	207500

Tabelle 4: Ökokonten Landschaftszone I Ostseeküstenland, Stand: 15.07.2019. Gelb hinterlegt sind Ökokonten mit (innerhalb der Landschaftszone) engerem räumlichem Bezug zum Plangebiet, blau hinterlegt sind Maßnahmen mit einem funktionalen Bezug zu Küsten und Küstengewässern.

Die oben aufgeführten Ökokonten liegen allesamt innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone.

Ökokonten mit einem engeren *räumlichen* Bezug zum Plangebiet sind in der Tabelle **gelb** hinterlegt, diese weisen besondere Eignung zur Kompensation der landseitigen Eingriffe auf. Abzüglich der vorab beschriebenen Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans realisiert werden ( $2.448 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$ ) besteht ein Restbedarf von  $10.102 \text{ m}^2 - 750 \text{ m}^2 - 2.448 \text{ m}^2 = 6.904 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$  für die *landseitigen* Eingriffe, der mangels weiterer Kompensationsmaßnahmen vor Ort über Ökokonten zu decken ist.

In der Tabelle **blau** hinterlegte Ökokonten zielen hingegen *funktional* auf die Aufwertung der Küsten und Küstengewässer. Sie eignen sich insbesondere zur Kompensation des *seeseitigen* Eingriffs durch den Neubau des Steges ( $948 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$ ).

## 5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen.

Obschon der B-Plan im Wesentlichen darauf abstellt, die vor Ort bereits vorhandenen Nutzungen neu zu ordnen, ergeben sich hierdurch auch kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese entstehend sowohl land-, als auch seeseitig.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt landseitig insgesamt 10.102 m<sup>2</sup> EFÄ, seeseitig 948 m<sup>2</sup> EFÄ.

Die Kompensation der landseitigen Eingriffe erfolgt durch folgende Maßnahmen:

1. Heckenpflanzung Parkplatz	2.448 m <sup>2</sup> KFÄ
2. 30x Baumpflanzungen Geltungsbereich	750 m <sup>2</sup> KFÄ
3. <u>Ökokonto LZ I</u>	<u>6.904 m<sup>2</sup> KFÄ</u>
Gesamt:	10.102 m <sup>2</sup> KFÄ

Die Kompensation des seeseitigen Eingriffs erfolgt hingegen durch entsprechende Abbuchung von den Ökokonten VR-007 oder VG-015.

Unter Beachtung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine ausgewogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Die stegbedingte Betroffenheit des gesetzlich geschützten marinen Biotops NTX bedarf einer vorherigen Ausnahmebeantragung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und ist unter Anwendung von § 20 Abs. 3 NatSchAG MV mithilfe der oben genannten küstenbezogenen Ökokonten kompensiert.

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

## 6. Quellenangabe

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

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

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

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

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

LUNG M-V (2017): Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (HzE marin)

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

LUNG M-V (2019): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

Biota (2019): Vorläufige Evaluierung von Grünlandflächen bei Zierow-Eggersdorf zur Abschätzung der Eignung für ein Ökokonto.

GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
ZIEROW STRAND  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

---

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOBSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

---

M. Sc. Lisa Menke

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

---

PROJEKTSTAND

Entwurf

---

DATUM

23.07.2019

---

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	2
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	3
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....	5
4.	Merkmale der geplanten Geländedenutzung .....	6
5.	Bewertung .....	9
5.1.	Schutzgebiete.....	9
5.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	10
5.2.1.	<i>Geschützte Biotope</i> .....	10
5.2.2.	<i>Lebensräume</i> .....	2
5.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	9
5.3.1.	<i>Vögel</i> .....	9
5.3.2.	<i>Säugetiere</i> .....	19
5.3.3.	<i>Amphibien</i> .....	21
5.3.4.	<i>Reptilien</i> .....	23
5.3.5.	<i>Rundmäuler und Fische</i> .....	23
5.3.6.	<i>Schmetterlinge</i> .....	23
5.3.7.	<i>Käfer</i> .....	25
5.3.8.	<i>Libellen</i> .....	26
5.3.9.	<i>Weichtiere</i> .....	28
5.3.10.	<i>Pflanzen</i> .....	28
6.	Zusammenfassung.....	30

## 1. Anlass

Die Gemeinde Zierow plant als staatlich anerkannter Erholungsort im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonderer hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Ziel ist es, gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten, planerisch einschreiten zu können, sodass der B-Plan als zentrales Steuermittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingesetzt werden kann.

Auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich geht durch den unmittelbar angrenzenden Campingplatz und die umliegenden Ferienhäuser ein hoher Nutzungsdruck aus. Hier möchte die Gemeinde mit dem B-Plan Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern und Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Campingplatz und Niederungsbereich des Zierower Bachs vom Strand bis knapp vor die Ortslage Zierow. Die Flächen unterstehen aktuell verschiedenen Nutzungsfunktionen, hierbei handelt es sich um die Strandnutzung im Norden, des Weiteren werden Flächen als Parkplatz und Minigolfanlage genutzt. Ebenso befinden sich Bestandsgebäude des Campingplatzes sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Plangrenzen.

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

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

## 2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

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

*„Es ist verboten,*

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

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

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

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

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

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

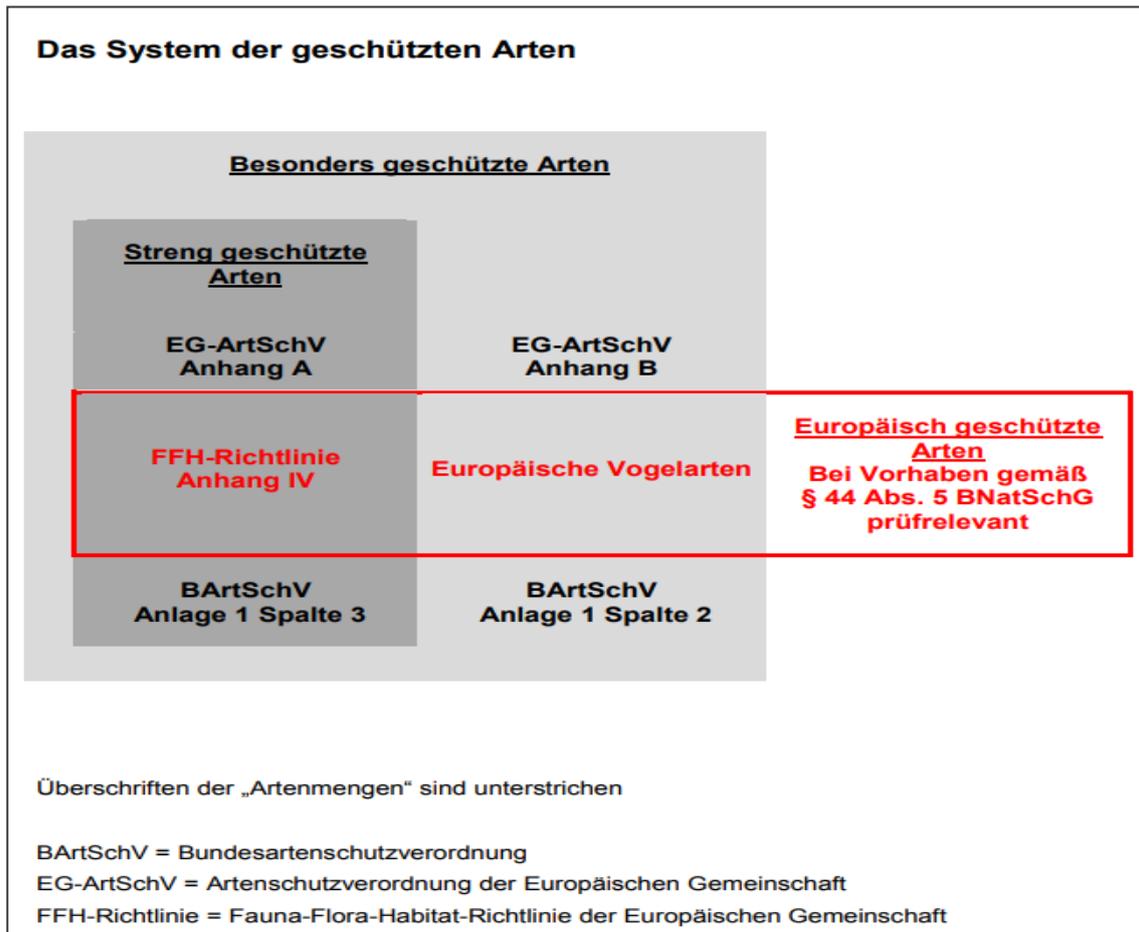


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte\\_arten.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf), abgerufen am 04.05.2018.

### 3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt westlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Geltungsbereich, in dem vorhandenen Nutzungen neu strukturiert und den aktuellen touristischen Ansprüchen angepasst werden sollen, reicht vom Strand und benachbartem Campingplatz bis nach Süden in Richtung Zierow. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch den Zeltplatz geprägt, aber auch durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Niederungsbereich des Zierower Bachs.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke: 103/1, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/21, 104/23, 104/24, 104/27, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 105/9, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 114/4, 120/3, 120/4, 122, 123/1 und 123/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 99, 100, 101/1, 102/1, 103/2, 104/20, 105/8, 107/6, 114/3 und 143 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an die Wismarbucht, im Osten an den Ostseecampingferienpark, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und die Ortslage Zierow und im Westen an die Grünlandbereiche der Niederung des Zierower Bachs.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

## 4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen den touristischen Schwerpunktbereich am Strand zu ordnen und attraktiver zu gestalten, den fließenden und ruhenden Verkehr im Vorhabenbereich zu ordnen, vorhandenen Bestand zu sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung zu entwickeln.

Dem Bestand und den Zielen der Gemeinde zur Verbesserung des touristischen Potenzials entsprechend werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete dargestellt:

- SO 4 – Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO, hier Ferienhausgebiet
- SO1- SO3 – Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen
- SO 5- SO 8 – sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Strandversorgung

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind am Bestand orientiert.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.

Die Sondergebiete SO 5 bis SO 8 berücksichtigen die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow. Mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind in den Sondergebieten bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig. Im Einzelnen sind dies:

SO 5 - Gebäude als akzentuierter Zugang zum Strandbereich für z.B. Touristeninformation, Kioskversorgung , WC-Anlagen

SO 6 - Gebäude für Schank- und Speisewirtschaften, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten), Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen

Die gastronomische Versorgung, d.h. die Zubereitung, der Verkauf und der Verzehr von Getränken und Speisen an Ort und Stelle ist hier das Hauptplanungsziel, dem die anderen aufgeführten Nutzungen unterzuordnen sind.

SO 7 - Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafe im historischen „roten“ Haus mit Terrasse.

Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.

SO 8 - Sanitärgebäude zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäranlagen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Das bedeutet folgendes für die sonstigen Sondergebiete:

- SO 1 – GRZ 0,6
- SO 2 – GRZ 0,6
- SO 3 – GRZ 0,6
- SO 4 – GRZ 0,6
- SO 5 – GR 150 m<sup>2</sup>
- SO 6 – GR 1.200 m<sup>2</sup>
- SO 7 – GR 215 m<sup>2</sup>
- SO 8 – GR 85 m

Der Strandbereich zwischen dem Auslauf des Zierower Bachs bis zum Ende des Zeltplatzes wird seit Generationen als Strand- und Badestelle genutzt. Der Bereich des Badestrandes innerhalb des Plangebietes, gleichzeitig zentraler Strandbereich, wird mit der Liegefläche als öffentliche Grünfläche „Strand Zierow“ festgesetzt. Neben den zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen wie u.a. ein barrierefreier Strandzugang, eine Liegewiese, Ballspielfläche, Freiraummöbel, mobile Strandbar besteht die Möglichkeit der Errichtung eines Seestegs mit Badeplattform, Rutsche und Wasserrettungsturm.

Die Einbindung der Minigolfanlage sowie die Errichtung einer Waldbühne in das Konzept eines Strandparks Zierow, sollen neben anderen Nutzungen zu einer Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion dienen.

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bedarf keiner neuen Verkehrsregelung.

Der strandparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der geplanten touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Mit dieser Funktion wird er im Plan festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der bebaute strandnahe Bereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im 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. In diesem Detail weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um die Planungen vollständig in Übereinstimmung zu bringen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 2. Änderung angepasst.



## 5. Bewertung

### 5.1. Schutzgebiete

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

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“, direkt westlich und nördlich angrenzend
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt westlich und nördliche angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.800 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.500m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 3.600m nördlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“ , in einer Entfernung von 3.600m nordöstlich zum Plangebiet

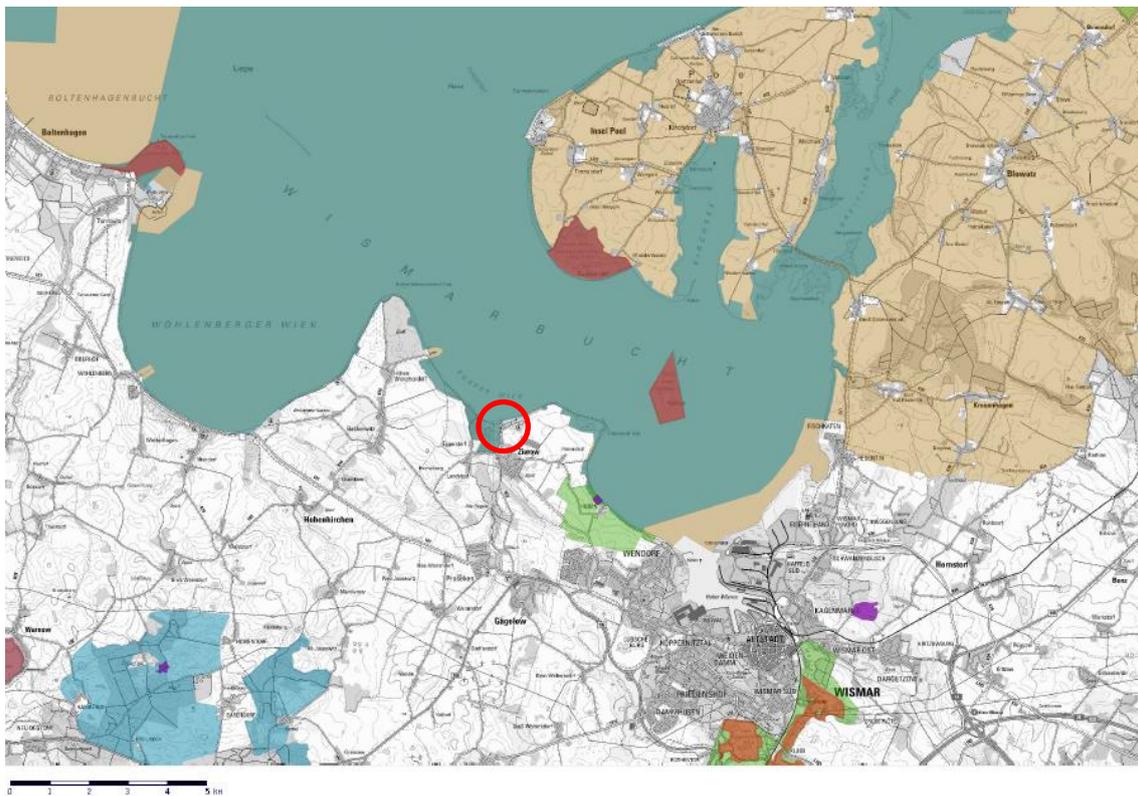


Abbildung 4: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot). braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, blau = FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Norden und Westen überlagert sich das Planvorhaben mit Randbereichen des FFH DE 1934-302 und des SPA DE 1934-401. Auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die EU-Schutzgebiete wird in den schutzgebietspezifischen Unterlagen zur Natura2000-Prüfung näher eingegangen. Da das Vorhaben jedoch keine Nutzungsintensivierung/-änderung und eine damit mögliche verbundene Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen vorsieht, ist davon auszugehen, dass die beiden Natura2000-Gebiete nicht negativ in ihren Erhaltungs- und Entwicklungszielen beeinträchtigt werden. Aus diesen Zusammenhängen ergeben sich insofern auch keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte.

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

### 5.2.1. Geschützte Biotope



Abbildung 5: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis:

**WM10055HWI00499**

Biotopname: Mariner Block- und Steingrund Ostsee  
Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe  
Fläche in qm: 1.199.002

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis:

**NWM30000HWI00500**

Biotopname: Offenwasser Bodden  
Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit  
Verlandungsbereichen  
Fläche in qm: 143.799.329

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09738

Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe; Weide  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 124

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09735

Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht;  
aufgelassen  
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 2.875

#### 5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09733

Biotopname: Erlenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und  
Auwälder  
Fläche in qm: 22.129

#### 6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von  
Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und  
Auwälder  
Fläche in qm: 54.689

#### 7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche  
Naßwiesen, Verlandungsbereiche stehender Gewässer  
Fläche in qm: 19.849

#### 8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und  
Riede  
Fläche in qm: 46.268

#### 9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 12.984

#### 10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10036

Biotopname: Hecke  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke  
Fläche in qm: 11.070

Ein kleiner Teil des westlichen Planbereiches überlagert sich laut Umweltkartenportal mit dem Biotop Nr. 8 NWM 09736 „Salzgrünland nördlich von Zierow“. Dieser Bereich wurde von BIOTA 2018/2019 noch einmal detailliert kartiert, das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.

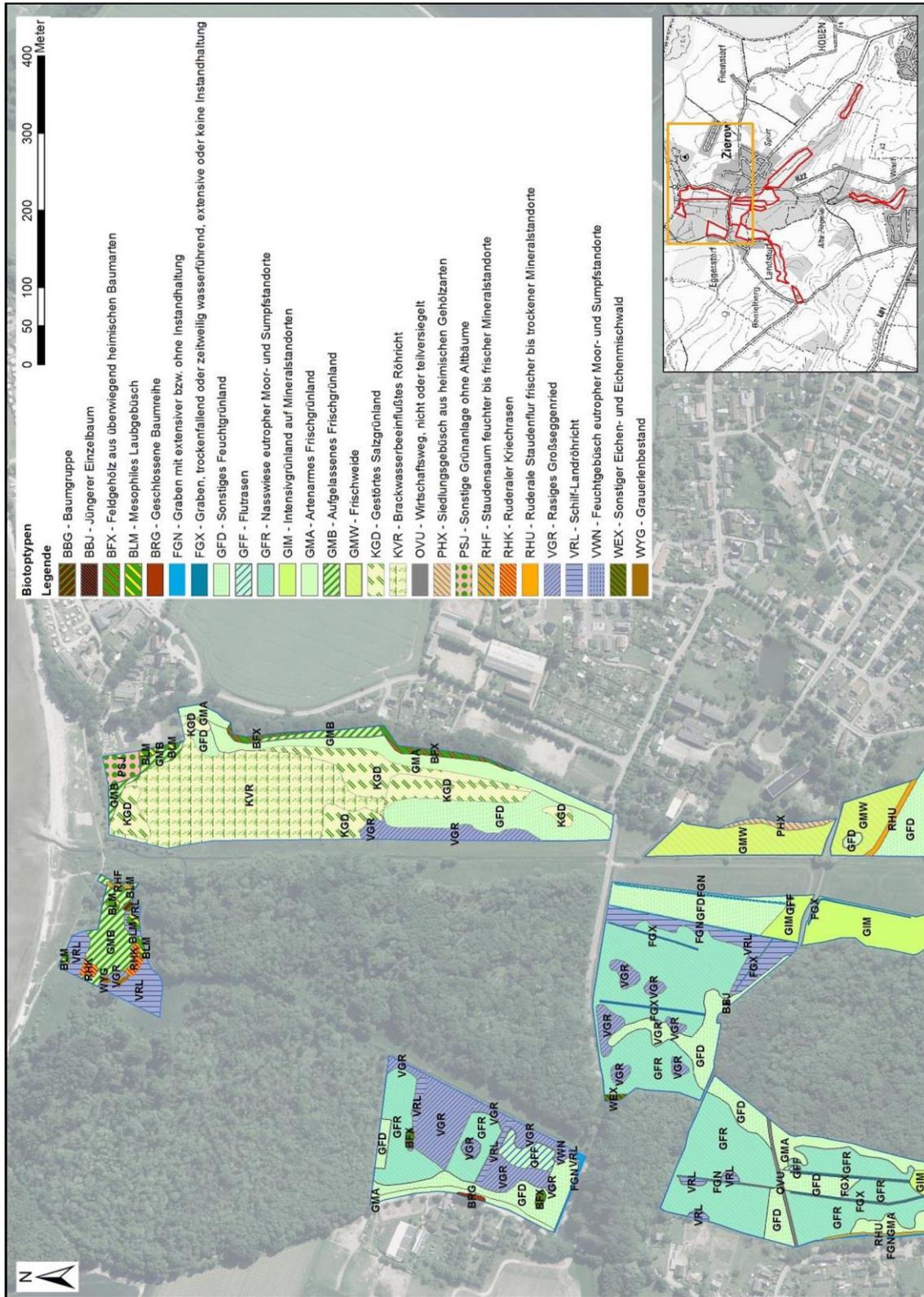


Abbildung 6: Ergebnis der Biotoperfassung von BIOTA 2018/2019. Quelle: BIOTA 31.1.2019 „Vorläufige Evaluierung von Grünlandflächen bei Zierow-Eggersdorf zur Abschätzung der Eignung für ein Ökokonto“, erstellt im Auftrag der BG Zierow Landwirtschafts KG 2019.

Hiernach besteht am Südwestrand des Geltungsbereiches ein Mosaik aus PSJ (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, BLM Mesophiles Laubgebüsch, GMB Aufgelassenes Frischgrünland, GMA Artenarmes Frischgrünland, GFD Sonstiges Feuchtgrünland und KGD Gestörtes Salzgrünland. Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte ergeben sich infolge der starken anthropogenen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und der daraus folgenden geringen Habitatfunktion für Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, weder auf

Grundlage der Darstellungen des Kartenportals Umwelt M-V 2019, noch unter Berücksichtigung der Biotoperfassung von BIOTA 2018/2019.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über den aktuellen Status der Biotopstruktur im Plangebiet.

### 5.2.2. Lebensräume

Im Bereich des Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor: Campingplatz, Minigolfanlage, Parkplatz, Siedlungsgehölze, zudem befinden sich Gehölze, Grünlandbereiche aber auch ein Küstenabschnitt innerhalb der Plangrenzen. Die hier bereits bestehenden Nutzungen sollen mit dem Planvorhaben einer geregelten, städtebaulichen Ordnung überführt werden.

Der im Westen befindliche Parkplatz ist aufgrund seiner saisonalen starken Nutzung z.T. vegetationslos, es handelt sich hierbei um die Biotoptypen PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ und PSJ – „sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (vgl. Abb. 7 - 9). Umstanden ist der Parkplatz von zahlreichen Bäumen sowie nach Westen hin von Gebüsch und Sträuchern. In den Baumbestand wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Die aktuelle Parkfläche bekommt mit Umsetzung der Planinhalte eine neue Funktion zugewiesen, hier soll Sondergebiet SO 6 Strandversorgung auf einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> entstehen. Der entstehende Eingriff wird in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Außerdem sieht die Gestaltungsstudie der Gemeinde im südlichen Bereich der Parkplatzfläche das Potenzial zur Errichtung einer Waldbühne mit Szenenfläche und Bänken für kleine kulturelle Erlebnisse in einem Zeitraum zwischen 16. April und 15. September vor.



Abbildung 7: teilversiegelter Parkplatz mit Spontanvegetation. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 8: Randbereich Parkplatz, Standort Waldbühne. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 9: Parkplatz in Hauptsaison. Foto: Kiesel BAB Wismar, 08/2018.

Die südwestliche Grenze des Plangebietes ist geprägt von einem wassergebundenen Fußweg, der beidseitig von alten Eichen und Buchen sowie Haselsträuchern begleitet wird. Im Anschluss an die aktuell als Parkplatz genutzte Fläche erstreckt sich ein größerer Grünlandkomplex nach Westen und Süden, der gem. Gutachten BIOTA 2019 unter anderem als gestörtes Salzgrünland bzw. Brackwasserbeeinflusstes Grünland kartiert wurde (vgl. Abb. 10 und 11). Hier werden gem. des Konzeptes der Entwicklung eines Strandparks barrierefreie Wegverbindungen als Wiesenweg oder mit wassergebundener Decke oder in Stegbauweise entstehen. Die ggf. hierdurch entstehenden Eingriffe werden in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.



Abbildung 10: Wegebegleitender Gehölzgürtel südlich des aktuellen Parkplatzes. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 11: Grünlandkomplex im Westen des Vorhabenbereiches. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der Norden und Osten des Plangebietes besitzen einen starken Siedlungscharakter, neben geschotterten Straßen befinden sich hier verschiedene Nutzungsgebäude des Campingplatzes sowie ein Minigolfplatz (vgl. Abb. 12). Die genannten Bereiche sind überwiegend mit einem Baumbestand aus heimischen Arten bestanden (hier Eichen, Buchen, Nadelbäume). Mit Umsetzung der Planinhalte entstehen hier keine neuen Nutzungen, der bereits vorhandene Bestand wird durch den B-Plan lediglich gesichert.



Abbildung 12: links: Minigolfanlage; Mitte: geschotterter Wegeabschnitt, rechts: Bestandsgebäude Campingplatz. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die aktuelle Situation an der Küstenlinie gestaltet sich wie folgt: Der Strandbereich kann in zwei unterschiedliche Abschnitte eingeteilt werden. Der östliche Teil, dem Zeltplatz vorgelagert, ist als Steilküste ausgebildet (Abbildung 13). Abschnittsweise ist die Böschung mit Nisthöhlen besetzt, weiter in Richtung Osten flacht sie erosionsbedingt ab (Abb. 13). Die Fotos in Abb. 14 stammen aus dem Herbst, im Vergleich zu den anderen Stranddarstellungen wird ersichtlich, dass sich der mittlere Wasserstand ungefähr auf Höhe des Spülsaums befindet und die Breite um knapp die Hälfte abnimmt. Die Planinhalte sehen

in diesem Bereich östlich des Strandaufgangs keine Veränderungen vor, so dass hier vorhandenen Lebensräume nicht verändert bzw. negativ beeinträchtigt werden.



Abbildung 13: Strandabschnitt Campingplatz. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 14: links: abgebrochene Steilküste; recht: steilerer Steilküstenabschnitt mit Nisthöhlen. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich als flacher Sandstrand mit angrenzender Liegewiese dar (vgl. Abb. 15). Als zentraler Badestrand befinden sich hier Klettergelegenheiten sowie Ballsportbereiche, welche bereits einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegen. Nach Süden abgegrenzt wird der Badestrand zu den dahinter liegenden Nutzungen (Parken, Minigolf) durch eine z.T. lückige Hecke sowie einen Zaun, der die Parkfläche einfriedet. Von einem hecken-parallelen geschotterten Weg führen mehrere Trampelpfade durch die Hecke in Richtung Strand.

Östlich des Strandaufgangs ist ein größerer Baumbestand zu finden (Abb. 15 links), welcher hauptsächlich aus Eichen besteht, außerdem wachsen hier in eher extensiv gepflegten Teilbereichen sukzessionsbedingt junge Eschen und Espen. Mit Umsetzung der Planinhalte bleibt der Baumbestand erhalten, die bereits vorhandenen Wege werden aus Sicht der Besucherlenkung als wassergebundene Wege erhalten bzw. teilweise ausgebaut.



Abbildung 15: Zentraler Strandabschnitt mit Spiel- und Liegewiese. Fotos: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 16: geschotterter Weg zwischen Hecke und Parkfläche, rechts: Trampelpfade durch Hecke zum Strand. Fotos: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Bereich des zentralen Strandes mit Liege- und Spielwiese (hier Bestandssicherung im B-Plan) sieht der B-Plan, in Anlehnung an das Gestaltungskonzept der Gemeinde, die Errichtung eines Seesteges mit Rutsche und integriertem DLRG-Turm vor. Die UNB weist in ihrer Stellungnahme auf die Maßnahme K106 des GLRP WM hin (Schutz-/Entwicklungserfordernis der Flachwasserbereiche) und empfiehlt den Verzicht auf den Seesteg. Der bestehende Managementplan des SPA-Gebietes stellt den betrachteten Küstenabschnitt jedoch differenzierter dar und weist den Flachwasserbereich als genehmigten ausgetonnten Badestrand aus. Hier findet durch die Ausweisung als Strand eine Besucherlenkung/-konzentration statt. Um auch den östlichen Strandabschnitt nördlich des Zeltplatzes besser einsehen zu können, ist die Schaffung eines Seesteges mit integriertem DLRG-Standort im Wasser zweckdienlicher, als der bisherige Standort (vgl. Abb. 17). Die Badenutzung steht am Standort aktuell im Vordergrund, sodass von keiner zusätzlichen Belastung ausgegangen werden kann.



Abbildung 17: Aktueller Standort DLRG Turm, östlicher Strandabschnitt aufgrund der Gehölzausprägung schwer einzusehen. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der südliche Bereich des Vorhabengebietes ist hauptsächlich geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Abb. 18). Durch die Umsetzung der Planinhalte wird hier Acker verloren gehen, der entstehende Eingriff wird im Zuge der Eingriffsermittlung berücksichtigt.



Abbildung 18: Blick über Ackerfläche im Süden des Vorhabengebietes. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Südwesten des Vorhabengebietes führt ein teilweise hohlwegartiger Fußweg weiter Richtung Gutsanlage im Zierower Ortskern. Der in Abb. 19 dargestellte mehrstämmige Haselstrauch geht im Zuge der Umsetzung der Planinhalte verloren, dient aktuell jedoch infolge der unmittelbar umgebenden regelmäßigen Präsenz des Menschen nicht als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel.



Abbildung 19: Bereich des geplanten Sondergebietes 5 Quelle: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Nachfolgend wird auf Grundlage der Biotopstruktur auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

## 5.3. Bewertung nach Artengruppen

### 5.3.1. Vögel

Von der Überbauung betroffen sind die Biotoptypen:

- ACS – Sandacker
- KGD – gestörtes Salzgrünland
- GMB – aufgelassenes Frischgrünland
- GMA – artenarmes Frischgrünland
- GFD – Sonstiges Feuchtgrünland
- PSJ – Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
- PZS – Sonstige Sport- und Freizeitanlagen
- PHX – Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Die Erfassung des Plangebietes erfolgte am 19.10.2017 und 05.06.2019 durch Stadt Land Fluss. Die Erfassung am 05.06.2019 liegt phänologisch zwar innerhalb der Brutzeit, diese Einzelaufnahme ist jedoch methodisch nicht repräsentativ, so dass nachfolgend aufgrund der vorgefundenen und von BIOTA 2019 detailliert kartierten Biotopstruktur eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen wird.

#### Zug- und Rastvögel

Das Planvorhaben liegt teilweise im Randbereich des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Auf dessen Funktion als Rast- und Zugvogelhabitat geht die Unterlage zur Natura2000-Prüfung ausführlich ein. Die nachfolgenden Ausführungen ergänzen die darin dargestellten Ergebnisse unter vordergründiger Beachtung von § 44 BNatSchG.

Eine ausgeprägte Funktion des Plangebietes als Nahrungsfläche für Rast- und Zugvögel kann ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist in allen Bereichen ein sehr hohes Maß an anthropogener (Freizeit-) Nutzung auf. Dies gilt auch für den Strandbereich während der Zugzeit, also außerhalb des saisonbedingten Badebetriebs, wenngleich hier die strandnahen Flachgewässer trotz Präsenz von Spaziergängern von diversen Rast- und Zugvögeln zur Nahrungssuche und als Schlafplatz aufgesucht werden. Die Scheuchdistanz scheint hier aufgrund von Gewöhnungseffekten erheblich reduziert, auf dem Wasser rastende/ruhende Tiere lassen sich durch Fußgänger am Strand offensichtlich nicht stören.

Die festsetzungsgemäß zulässige Neubau eines gewässerseitigen Steges mit DLRG-Turm, Rutsche und Badeplattform wird daran nichts ändern, sondern – im Gegenteil – dazu beitragen, dass der Steg selbst von den rastenden Vögeln als außerhalb der Badesaison für den Menschen nicht begehbaren, weil aus Sicherheitsgründen abgesperrten Ruheplatz genutzt werden wird.

Weitere bauliche Nutzungsänderungen / -ergänzungen sieht der B-Plan im Strandbereich nicht vor.



Abbildung 20: Rastende Lachmöwen (Bildvordergrund), Stockenten, Höckerschwäne, Stockenten und Bläbühner im Flachwasser vor dem Strand von Zierow. Foto: SLF 19.10.2016.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)*****Tötung?******Nein******Bauzeitenregelung Stegneubau***

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, die Tiere meiden siedlungsnahen Bereiche. In der Unterlage zur Natura2000-Prüfung (Teil SPA) wird unter Beachtung der Ausführungen in den Managementplänen zum SPA und FFH-Gebiet zum Schutze des Rast- und Zugvögel *für die Errichtung des Steges* der Zeitraum 16.04. – 15.09. empfohlen, um baubedingte Störungen des Rastgeschehens zu vermeiden.

Jedoch wäre auch ein Bau des Steges während der Vogelrast nicht geeignet, ein Tötungsverbot zu generieren – die Vögel würden den Bereich während der Bauarbeiten schlicht meiden. Anlage- und betriebsbedingt geht von dem Steg keinerlei Gefahr für die Vögel aus.

Da der übrige Geltungsbereich des B-Plans für Rast- und Zugvögel ohne bzw. von sehr geringer Bedeutung ist, ergibt sich ansonsten keine Relevanz. Dies gilt auch für die Anlage des Parkplatzes auf dem Acker im südlichen Plangebiet, dessen straßennahe Anordnung nicht zum Verlust bedeutender Nahrungsflächen für ziehende Vögel mit sich bringt. Die Gefahr einer artenschutzrechtlich relevanten Tötung ergibt sich hier im Übrigen weder bau-, noch anlage- oder betriebsbedingt.

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

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

Die baubedingten Störungen durch Lärm und menschliche Präsenz führen weder im Strandbereich (im Zuge des Stegneubaus), noch auf dem Acker (im Zuge der Herstellung des Parkplatzes) zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, da diese Bereiche bereits durch bestehende Nutzungen anthropogen geprägt sind. Bei etwaigen Störungen durch die Bauarbeiten sind Vögel betroffen, für die in der Umgebung allerdings zahlreiche Ausweichmöglichkeiten (großflächige Ackerflächen, Wismarbuch) bestehen. Ohnehin sind die Bauarbeiten zeitlich begrenzt, so dass sich nach deren Abschluss keine Störungen mehr ergeben. Anlage- und betriebsbedingt führen weder der Steg, noch der neue Parkplatz zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, da von diesen baulichen Anlagen insbesondere während der Zugzeit (und somit außerhalb der Badesaison) keine relevante Scheuchwirkung ausgehen kann.

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

Der Geltungsbereich selbst übernimmt keine Funktion als Ruhestätte. Dies trifft allenfalls auf die Flachgewässer am Zierower Strand zu, deren Funktion jedoch durch die Umsetzung der möglicherweise relevanten Planinhalte (Steg und Parkplatz) saisonbedingt wie oben bereits erläutert keine Einschränkung erfährt.

**Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Zug- und Rastvögel durch das Vorhaben nicht gegeben ist, wenn der Neubau des seeseitigen Steges im Zeitraum 16.04. – 15.09. realisiert wird.**

## **A. Gehölzbrüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere Gehölzstrukturen, die von Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt werden könnten. Hier treten potentiell folgende gehölzbrütende Arten auf:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Bluthänfling, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle. Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl und eine geringe Scheu gegenüber dem Menschen aus, so dass die Planumsetzung in den umliegenden potenziellen Bruthabitaten keine Änderung der Habitatpotenziale generieren wird.

Verkommen der hingegen störungsempfindlichen Arten Neuntöter und Sperbergrasmücke sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der hier durch intensive Freizeitnutzung während der Brutzeit verursachten Störungen ausgeschlossen.

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

#### ***Tötung?***

***Nein***

Die Tötung adulter Tiere und das Zerstören von Nestern und Nestlingen sind während der Bauphase nicht möglich, da im Geltungsbereich des Plangebietes der Baumbestand erhalten bleibt. Lediglich ein Haselstrauch muss für die Umsetzung des Sondergebietes 5 entfernt werden, hierbei handelt es sich jedoch aufgrund der Nähe zur stark frequentierten Zufahrtsstraße um kein geeignetes Bruthabitat.

Adulte Vögel werden während der Bauzeit auch nicht getötet, da diese vor Menschen, Baumaschinen etc. flüchten.

#### ***Erhebliche Störung***

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

Störungsempfindliche Gehölzbrüter wie Neuntöter und Sperbergrasmücke kommen im Plangebiet als Brutvögel nicht vor. Bei den übrigen genannten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben sowohl bau- als auch betriebs- und anlagebedingt unwahrscheinlich.

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

***Nein***

Im Geltungsbereich wird in keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln eingegriffen.

**Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Gehölzbrüter durch das Vorhaben nicht gegeben ist.**

## **B. Bodenbrüter**

### Feldlerche

#### Bestandsentwicklung

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

#### Standort

Grundsätzlich muss auf allen gehölzfreien Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche, die überbaut werden sollen, mit brütenden Feldlerchen gerechnet werden. Dies trifft nutzungsbedingt jedoch allein auf die Ackerfläche (Anlage Parkplatz) sowie die Niederung des Zierower Bachs zu, die von den Planinhalten mit Ausnahme der Anlage eines Fußwegenetzes unberührt bleibt. Sofern die Anlage des Wegenetzes in wassergebundener oder Stegbauweise (und nicht alleine durch Mahd als Wiesenweg) erfolgen sind, sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

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

##### *Tötung?*

*Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

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

**Vorsorglicher Artenschutz:** Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) sowie in der von Grünland bestandenen Niederung des Zierower Bachs (Anlage Wegenetz) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerche vor dem 20.03. oder nach dem 01.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

##### *Erhebliche Störung*

*(negative Auswirkungen auf lokale Population)*

*Nein*

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

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

*Nein*

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

Umgebung liegen ausreichend Flächen, auf die die Feldlerche nach der Umsetzung der Planinhalte ausweichen kann.

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

### Goldammer

Die Goldammer ist in M-V mit ca. 200.000 Brutpaaren vertreten. Die Art ist als strukturnaher Bodenbrüter auf das Vorhandensein nicht zu hoher, versteckt liegender Staudenfluren in der Nähe von Gehölzen und/oder anthropogenen Vertikalstrukturen wie Zäune, Masten usw. (Singwarte) angewiesen.

#### Standort

Potentielle Vorkommen der Goldammer sind in den gehölzbestandenen Randbereichen westlich und ggf. auch südlich des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Diese bleiben infolge der intensiven Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes insofern beschränkt auf die Ackerfläche (Anlage Parkplatz) sowie die Niederung des Zierower Bachs, die von den Planinhalten mit Ausnahme der Anlage eines Fußwegenetzes unberührt bleibt.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

##### *Tötung?*

*Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist während der Bauarbeiten zum Parkplatz und zur Anlage des geplanten Fußwegenetzes nicht auszuschließen. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 vom 10.03. – 20.06.) erfolgen oder die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn erfolgt.

##### *Erhebliche Störung*

*(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

##### *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung*

*von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

**Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) sowie in der von Grünland bestandenen Niederung des Zierower Bachs (Anlage Wegenetz) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 10.03.-20.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.**

### Grauammer

#### Bestandsentwicklung

„Die Grauammer war landesweit verbreitet, derzeit weisen jedoch die Großlandschaften Südwestliches Vorland der Seenplatte sowie Höhenrücken und Seenplatte erhebliche Vorkommenslücken auf. (...)

Besiedelt werden oft offene, ebene bis leicht wellige Naturräume mit geringem Gehölzbestand oder sonstigen vertikalen Strukturen als Singwarten (Einzelbüsche und – bäume, Feldhecken, Alleen, E.-Leitungen, Koppelpfähle, Hochstauden u. ä.) auf nicht zu

armen Böden. Zur Nahrungssuche benötigt sie niedrige und lückenhafte Bodenvegetation, während zur Nestanlage dichter Bewuchs bevorzugt wird“ (OAMV 2006).

Im Zeitraum 1978 – 1982 lag der Bestand in M-V bei etwa 5.000 bis 20.000 Brutpaaren (BP), zwischen 1994 und 1998 zwischen 10.000 und 18.000 BP und 2009 bei 7.500 - 16.500 BP.

Die Grauammer ist in Schleswig-Holstein und Niedersachsen fast völlig verschwunden, deshalb ist in MV auch aufgrund des leichten Rückgangs der Art, eine sorgfältige Beobachtung notwendig.

#### Standort

Die Biotopstruktur im Vorhabenbereich bietet derzeit in den nutzungsarmen, hochstaudenreicheren und gehölznahen Randbereichen gute Voraussetzungen für eine Brut des Bodenbrüters, der seine Nester in krautiger Vegetation meist direkt am Boden in einer kleinen Vertiefung versteckt. Infolge der intensiven Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes beschränkt sich das Habitattpotenzial wie bei der Goldammer auf Randsäume der Ackerfläche (Anlage Parkplatz) sowie die Niederung des Zierower Bachs, die von den Planinhalten mit Ausnahme der Anlage eines Fußwegenetzes unberührt bleibt.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

##### *Tötung*

*Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 von Anfang März bis Mitte Juni) erfolgen.

##### *Erhebliche Störung*

*(negative Auswirkungen auf lokale Population)Nein*

Bei der Grauammer handelt es sich um eine häufige und verbreitete Art, die oft in der Nähe des Menschen anzutreffen ist und nicht besonders störungsempfindlich ist. Ebenso verfügen adulte Tiere im direkten Umfeld über genügend Ausweichmöglichkeiten. Daher ist eine Störung der Art durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

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

*Nein*

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar. Ausweichhabitate grenzen östlich an das Plangebiet.

**Vorsorglicher Artenschutz:** Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) sowie in der von Grünland bestandenen Niederung des Zierower Bachs (Anlage Wegenetz) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 01.03.-20.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

**Schafstelze**

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

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

**Standort**

Ein Vorkommen der Schafstelze innerhalb der Vorhabenfläche kann aufgrund der Biotopstruktur vor allem im Bereich der überplanten Ackerfläche und der Grünlandniederung des Zierower Bachs nicht ausgeschlossen werden.

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

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

***Erhebliche Störung?******Nein***

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

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

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

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

**Braunkehlchen**

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

„Mit einer Verbreitung von 95 % kommt das Braunkehlchen im Land nahezu flächendeckend vor. Dies ist bemerkenswert, da in den westlich und südlich angrenzenden Bundesländern nur noch lückenhafte Bestände vorhanden sind. (...) Das Braunkehlchen bevorzugt Biotopstrukturen mit mehrschichtiger, im Bodenbereich jedoch lockerer Vegetationsstruktur, wobei insbesondere Singwarten und Ansitzwarten aus höheren Stauden, überständigen Fruchtständen, einzelnen Büschen oder Bäumen sowie Koppelpfählen u. ä. vorhanden sein müssen. (...) Das Hauptgefährdungspotenzial für das Braunkehlchen resultiert aus einer intensivierten und monotonen landwirtschaftlichen Betriebsweise. Hierzu gehört als Folgeerscheinung auch das Aufforsten magerer, landwirtschaftlich unattraktiver Standorte. Die wichtigste Schutzmaßnahme besteht deshalb darin, extensive Grünlandnutzung möglichst großflächig zu erhalten und zu fördern. Brachen (Stilllegungsflächen) sollten nicht vor Juli gemäht werden. Das im Rahmen der Flächenstilllegung administrativ geforderte vollständige Mähen der Flächen sollte auch Streifen nicht gemähter Bereiche zulassen.“

Der Bestand in M-V liegt zwischen 20.000 und 30.000 Brutpaaren (BP).

**Standort**

Teilbereiche im Plangebiet bieten mit dichteren, hochstaudenreichen Beständen zwar hinsichtlich der Biotopstruktur grundsätzlich Möglichkeiten zur Brut, störungsbedingt ist mit der Art allenfalls in Bereichen außerhalb des Plangebietes – vorzugsweise am Rande der Zierower Bachniederung zu rechnen.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)*****Tötung?******Nein***

Das Braunkehlchen ist ein Bodenbrüter mit ähnlichen Ansprüchen an das Bruthabitat wie das Schwarzkehlchen, allerdings ohne den Vorzug von Hängen oder Böschungen. Groß- und kleinflächige dichte Hochstaudenfluren und –säume im Zusammenhang mit einer ausreichenden Anzahl von Sitzwarten in störungsärmeren Bereichen nimmt die Art sehr gerne an. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist mangels der im Plangebiet fehlenden geeigneten, d.h. störungsarm liegenden Biotopstrukturen nicht möglich.

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

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art im Plangebiet nicht als Brüter, sondern allenfalls als Nahrungsgast vorkommen kann.

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

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art durch die Planinhalte aufgrund der intensiven Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes nicht gegeben ist.

**Stieglitz, Feldschwirl**

Stieglitz und Feldschwirl sind Bodenbrüter. Der Bestand des Feldschwirls in M-V liegt zwischen 11.000 und 19.000 Brutpaaren (BP), der des Stieglitz bei ca. 60.000 bis 80.000 BP.

**Standort**

Stieglitz und Feldschwirl können in höheren Staudenfluren, insbesondere innerhalb des Grünlandes in der Zierower Bachniederung als Brutvögel auftreten.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)****Tötung?****Nein, Vermeidungsmaßnahmen durchführen**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist während der Baumaßnahmen eher unwahrscheinlich, weil die für die Brut der Arten in Frage kommenden Bereiche weitgehend bebauungsfrei bleiben. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Arten (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 vom 01.04. – 31.07.) erfolgen.

**Vorsorglicher Artenschutz:** Sämtliche Bauarbeiten in der von Grünland bestandenen Niederung des Zierower Bachs (Anlage Wegenetz) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten Stieglitz und Feldschwirl vor dem 10.03. oder ab dem 21.06. Bauarbeiten in der Brutzeit der Arten sind nur dann möglich, wenn die Bauaufreimung vor Brutzeitbeginn, also im Winterhalbjahr bis zum 1.3. erfolgt ist und die Flächen anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationslos gehalten werden.

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

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

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

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Arten bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

## 5.3.2. Säugetiere

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

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

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Der Managementplan stellt den von Grünland geprägten Mündungsbereich des Zierower Bachs als Habitat des Fischotters und einen möglichen Wanderkorridor außerhalb des FFH-Gebietes nach Süden dar (vgl. Abb. 21). Die Art bleibt jedoch vom Vorhaben unbehelligt, da sich der Lebensraum hauptsächlich auf den Zierower Bach und die westlich gelegenen ungestörten Bereiche beschränkt. Relevante Querverbindungen in Richtung des Vorhabengebietes sind nicht vorhabenden, sodass Wanderungen in das Vorhabengebiet unwahrscheinlich sind. Der Ausbau der Wegeverbindungen hat keinen Einfluss auf die Art, da dieser auf vorhandenen und bereits durch den Menschen frequentierten Wegen stattfindet.

Akustische Störungen der nachtaktiven Art durch beispielsweise die Gastwirtschaft im Vorhabensbereich oder die Waldbühne können ausgeschlossen werden, da diese bereits aus Schallimmissionsgründen in Bezug auf benachbarte Wohn- und Campingnutzung zur Einhaltung von Öffnungs- und Ruhezeiten verpflichtet sind (vgl. Kap. 10.2. Begründung zum B-Plan).

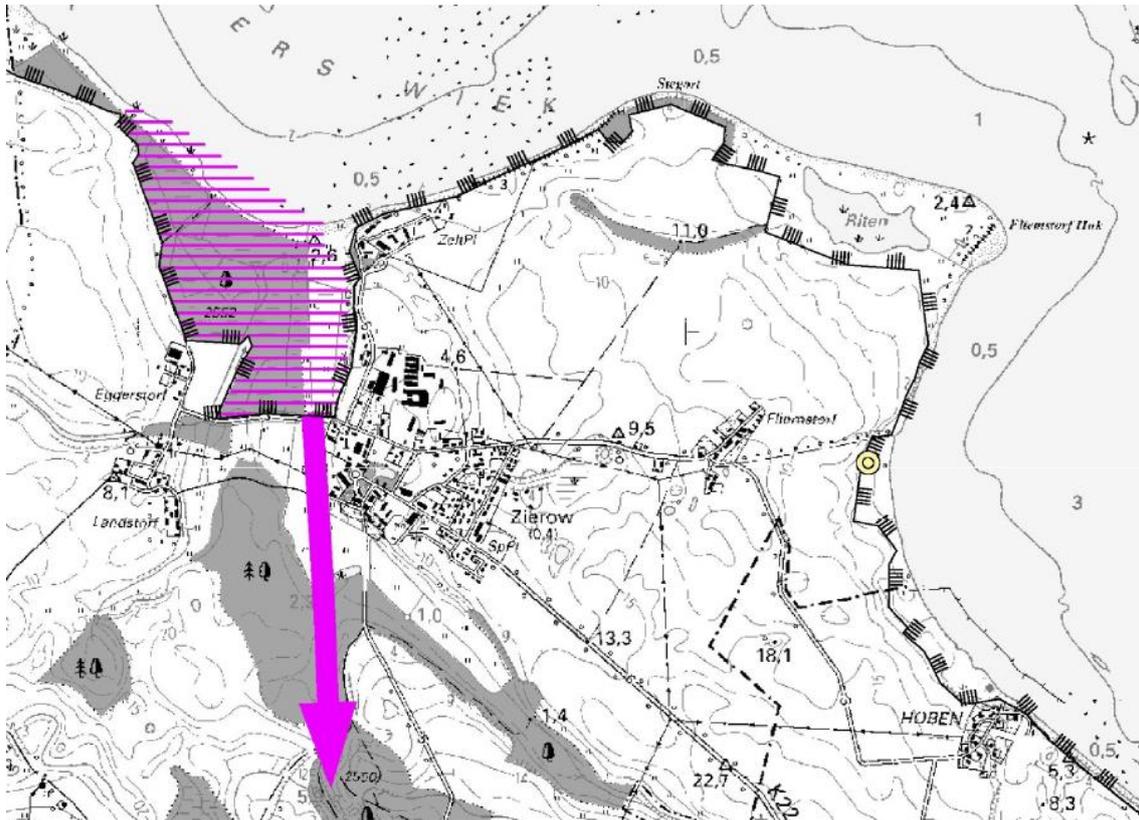


Abbildung 21: Karte 2b (Ausschnitt) Habitate der Arten nach Anhang II FFHRL / Maßgebliche Bestandteile.  
Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbuch 2006.

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

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

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

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

### 5.3.3. Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>
Rotbauchunke	<i>Bombina Bombina</i>	Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>
Kleiner Teichfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>		

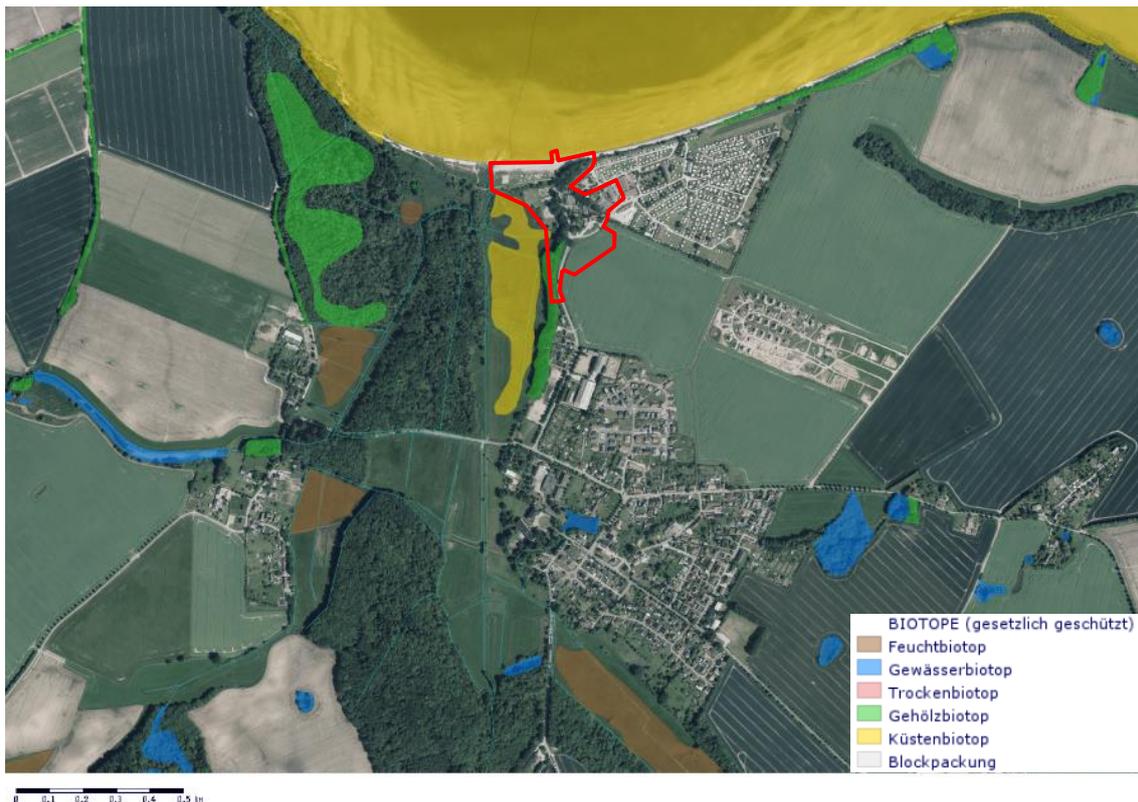


Abbildung 22: Gewässerbiotope (blau) im Umfeld des Vorhabens (rot). Quelle: Umweltkartenportal MV 2019.

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

Das Vorhabengebiet liegt weit von potenziellen Laichgewässern (vgl. Abb. 22) entfernt, außerdem werden Küstenabschnitte wegen der höheren Salzgehalte von Amphibien eher gemieden. Mit Wanderungen zwischen Gewässerbiotopen im Süden in das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen, dafür befinden sich ausreichend geeignete Strukturen (Nahrungsflächen, Winterquartiere) im direkten Umfeld der relevanten Laichhabitats. Gleichwohl könnte das Grünland in der Zierower Bachniederung durchaus eine Nahrungsfläche von Gras-, Springfrosch und Erdkröte sein.

Durch den Wegebau im Vorhabengebiet können bei allen infrage kommenden Bauweisen Erschütterungen entstehen. Artenschutzrechtlich relevant sind diese jedoch nicht, da mit keinem geballten Vorkommen von Amphibien zu rechnen ist.

Art	Wanderperioden der Alttiere	Abwanderungen der Jungtiere	maximale Wanderdistanzen
Feuersalamander ( <i>Salamandra salamandra</i> )	April/Mai; Juli bis Okt.	August	wenige hundert Meter
Bergmolch ( <i>Triturus alpestris</i> )	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	500 – 600 m
Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	Feb./März; Juni bis Nov.	Juni bis September	500 – 1000 m
Fadenmolch ( <i>Triturus helveticus</i> )	März/April; Mai bis Juli	Juni bis Oktober	400 m
Teichmolch ( <i>Triturus vulgaris</i> )	Feb. bis April; Juni/Juli	Juli bis Oktober	wenige hundert Meter
Geburtshelferkröte ( <i>Alytes obstetricans</i> )	April; Aug. bis Okt.	August bis Oktober	2 km
Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli bis Oktober	1000 m
Gelbbauchunke ( <i>Bombina variegata</i> )	April/Mai; Juni bis Aug.	Juni bis Oktober	4 km
Knoblauchkröte ( <i>Pelobates fuscus</i> )	März/April; Mai	Juli bis Oktober	500 – 800 m
Erdkröte ( <i>Bufo bufo</i> )	März/April; Mai bis Sept.	Juni bis August	mehrere km
Kreuzkröte ( <i>Bufo calamita</i> )	April; Mai/Juni	Juni bis Oktober	mehrere km
Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> )	April; Mai bis Sept.	Juli bis September	8 – 10 km
Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> )	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli/August	> 10 km
Moorfrosch ( <i>Rana arvalis</i> )	März; Mai bis Okt.	Juni bis September	1000 m
Springfrosch ( <i>Rana dalmatina</i> )	Feb. bis April; Mai bis Okt.	Juli/August	1,5 km
Grasfrosch ( <i>Rana temporaria</i> )	Feb./März; April bis Nov.	Juni bis September	8 – 10 km
Teichfrosch ( <i>Rana kl. esculenta</i> )	März/April; Sept./Okt.	September/Oktober	2 km
Kleiner Wasserfrosch ( <i>Rana lessonae</i> )	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	15 km
Seefrosch ( <i>Rana ridibunda</i> )	März bis Mai; Sept./Okt.	Juli bis Oktober	mehrere km

Abbildung 23: Hauptwanderzeiten und maximale Wanderdistanzen der Lurcharten. Entnommen aus: Brunken 2004.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

##### *Tötung?*

*Nein*

Die Gefahr einer Tötung von Individuen kommt mangels Laichhabitat im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld während der Laichzeit nicht in Betracht. Auch ist davon auszugehen, dass das durch Salz geprägte Grünland westlich der Vorhabenfläche Fläche nicht in relevanter Größenordnung von Amphibien frequentiert wird.

##### *Erhebliche Störung*

*(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*

Störungsrelevante Sachverhalte sind nicht erkennbar.

##### *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung*

*von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

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

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien kann somit ausgeschlossen werden.

#### 5.3.4. Reptilien

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

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

**Tötung?** *Nein,*

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

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

#### 5.3.5. Rundmäuler und Fische

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

#### Konflikte (§44 BNatSchG):

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

#### 5.3.6. Schmetterlinge

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

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

Der Verbreitungsschwerpunkt des **Großen Feuerfalters** in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitate zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitate zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Strukturereichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch

am Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*). Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitate erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

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

Beobachtungen des **Nachtkerzenschwärmers** lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es sich bei den gegenwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfuren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

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

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

### 5.3.7. Käfer

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

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

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

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des **Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers** bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen **ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation** zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

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

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als

Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petraea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzauwe sowie Solitäräume. Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen.** Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

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

### 5.3.8. Libellen

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

- Grüne Mosaikjungfer *Aeshna viridis*
- Östliche Moosjungfer *Leucorrhinia albifrons*
- Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*
- Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*
- Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*
- Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*

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

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

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, die sich – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilen. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die

echten Seen, die überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden** besiedelt sind. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

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

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

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuansiedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

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

### 5.3.9. Weichtiere

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

#### Anhang IV

- Zierliche Tellerschnecke *Anisus vorticulus*
- Bachmuschel *Unio crassus*

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

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

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

### 5.3.10. Pflanzen

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

- Sumpf-Engelwurz *Angelica palustris*
- Kriechender Sellerie *Apium repens*
- Frauenschuh *Cypripedium calceolus*
- Sand-Silberscharte *Jurinea cyanooides*
- Sumpf-Glanzkraut *Liparis loeselii*
- Froschkraut *Luronium natans*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonderer hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der 2017 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Vorsorglicher Artenschutz:

- Bauzeitenregelung zugunsten der Rast- und Zugvögel: Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Zug- und Rastvögel ist nicht gegeben, wenn der Neubau des seeseitigen Steges im Zeitraum 16.04. – 15.09. realisiert wird.
- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Stieglitz, Feldschwirl): Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) sowie in der von Grünland bestandenen Niederung des Zierower Bachs (Anlage Wegenetz) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

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

Rabenhorst, den 23.07.2019



Oliver Hellweg

# B-Plan Nr. 13

## „Zierow Strand“ OT Zierow

### Gemeinde Zierow



## Unterlage zur Natura2000-Prüfung

### FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“

Stand: 23.07.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	4
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung .....	5
1.3.	Rechtsgrundlagen.....	5
1.4.	Vorgehensweise .....	7
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Übersicht .....	7
2.2.	Prüfungsrelevante Bestandteile.....	9
2.2.1.	<i>Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.....</i>	<i>9</i>
2.2.2.	<i>Sondergebiet 5 .....</i>	<i>10</i>
2.2.3.	<i>Sondergebiet 6 .....</i>	<i>10</i>
2.2.4.	<i>Sondergebiet 7 .....</i>	<i>10</i>
2.2.5.	<i>Sondergebiet 8 .....</i>	<i>11</i>
2.2.6.	<i>Parkplatz .....</i>	<i>11</i>
2.2.7.	<i>Mobile Strandbar .....</i>	<i>12</i>
2.2.8.	<i>Waldbühne.....</i>	<i>12</i>
2.2.9.	<i>Wegeverbindungen .....</i>	<i>12</i>
2.2.10.	<i>Seesteg mit DLRG Turm und Rutsche.....</i>	<i>13</i>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Natura 2000-Gebietes FFH DE 1934-302 „Wismarbucht und Salzhaff“ .....</b>	<b>14</b>
3.1.	Ausgangssituation .....	14
3.2.	Wirkungen des Vorhabens.....	24
3.2.1.	<i>Sondergebiet 5 .....</i>	<i>24</i>
3.2.2.	<i>Sondergebiet 6 .....</i>	<i>25</i>
3.2.3.	<i>Sondergebiet 8 .....</i>	<i>26</i>
3.2.4.	<i>Parkplatz .....</i>	<i>27</i>
3.2.5.	<i>Mobile Strandbar .....</i>	<i>28</i>
3.2.6.	<i>Waldbühne.....</i>	<i>28</i>
3.2.7.	<i>Wegeverbindungen .....</i>	<i>29</i>
3.2.8.	<i>Seesteg mit integrierter Rutsche und DLRG-Turm.....</i>	<i>32</i>
3.2.9.	<i>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Planinhalte.....</i>	<i>33</i>
<b>4.</b>	<b>Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte) .....</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete .....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Quellenangabe.....</b>	<b>35</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Rechteck). Blau = FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019. ....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 06/2019. ....	8
Abbildung 3: Bestandsbebauung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie Ferienhausgebiet. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2018.....	9
Abbildung 4: Aktuelle Nutzung innerhalb des SO 6; links: Parkplatzfläche mit saisonal schwankender Belegung; rechts: Minogolfanlage mit kleinem kiosk. Foto links: Kiesel BAB Wismar08/2018, Foto rechts: Stadt Land Fluss 19.10.2016.....	10
Abbildung 5: Standort SO 7 „Strandversorgung“, Bestandsgebäude „rotes“ Haus. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2019. ....	11
Abbildung 6: Aktueller Standort DRLG-Turm im Bereich des Strandzugangs. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.....	13
Abbildung 7: Das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (blau gefärbt) überlagert sich im Westen mit dem Plangebiet (rot gestrichelt). Kartengrundlage GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS3.4.8. ....	14
Abbildung 8: Der Managementplan 2006 kennzeichnet den Bereich des Zierower Strand als intensiv genutzten Strand (gelb) mit teilweise intensiver Strandberäumung (orange) und einem Bootsliegeplatz (gelber Punkt), einem ufernahen Parkplatz (P-Symbol sowie als beliebtes Surfrevier (Surfer-Symbol). Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht 2006. ....	20
Abbildung 9: Karte 2a (Ausschnitt) Lebensraumtypen/Maßgebliche Gebietsbestandteile. Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht 2006. ....	21
Abbildung 10: Karte 2b (Ausschnitt) Habitats der Arten nach Anhang II FFH-RL / Maßgebliche Bestandteile. Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht 2006. ....	22
Abbildung 11: Karte 3 (Ausschnitt) Maßnahmen. Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht 2006. ....	23

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Zierow plant als staatlich anerkannter Erholungsort im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Infolge der teilweisen Lage der Planung im Randbereich des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“ ergibt sich der Bedarf einer Auseinandersetzung mit den projektbezogenen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzziel und Schutzzwecke.

Das Netz „Natura 2000“ umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Eine räumliche Überlagerung ist möglich. Unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Ausläufer des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“.

Insofern ist für Planvorhaben zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Hierzu sind vorab die relevanten Bestandteile des Vorhabens zu definieren.

Grundsätzlich würde zunächst eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgen. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Sind dagegen erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung<sup>1</sup> nicht erforderlich.

Für Planvorhaben, die ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Prüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Seitens der zuständigen Prüfbehörde wurde bereits signalisiert, dass eine FFH-Vorprüfung als nicht ausreichend erachtet wird. Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen, direkt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen.

Grundlage der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist das vorliegende Dokument.

---

<sup>1</sup> Das Bundesnaturschutzgesetz verwendet für die EU-Bezeichnung Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) den Begriff „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“. „Special protection area“ (SPA) ist der ebenfalls aus dem EU-Recht stammende Begriff für europäische Vogelschutzgebiete (VSG). Das Land M-V hat sich dieser Nomenklatur nunmehr angeschlossen. Die FFH-(Vor-)Prüfung umfasst die vorhabenbezogene Prüfung etwaig betroffener Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung. Insofern wird sich hierfür zukünftig der Begriff „Natura2000-(Vor)Prüfung“ etablieren, wenngleich sich an der bisherigen Vorgehensweise inhaltlich und methodisch nicht ändert.

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt westlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet befindet sich direkt westlich angrenzend an den Campingplatz im Norden von Zierow. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 56.373 m<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext zu dem umgebenden internationalen Schutzgebiet.



Abbildung 1: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Rechteck). Blau = FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Der Planbereich liegt teilweise im Randbereich des GGB DE 1934-302. Nachfolgend wird auf das genannte NATURA 2000-Gebiet eingegangen und mögliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben untersucht. Die Bezeichnungen GGB und FFH (Erläuterung siehe Fußnote S. 4) werden nachfolgend synonym verwendet.

## 1.3. Rechtsgrundlagen

Bedeutende Regelungen des europäischen Naturschutzrechtes liegen in Form der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) vor. Die sich aus diesen Richtlinien ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ wurden in den §§ 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in bundesdeutsches Recht festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die europäischen Regelungen mit dem § 21 Netz „Natura 2000“ des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) umgesetzt.

Die bundesdeutsche Gesetzesgrundlage für die Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist § 34 BNatSchG; in Absatz 1 heißt es:

*„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.“*

§ 34 Abs. 2 BNatSchG gibt Auskunft darüber, wann ein Projekt / Plan unzulässig ist:

*„Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“*

Im Rahmen einer (Vor-)Prüfung im Sinne von § 34 Abs. 1 BNatSchG ist es daher grundsätzlich egal, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines europäischen Schutzgebietes liegt. Maßgeblich sind die Wirkungen des Vorhabens auf das betreffende Gebiet.

Maßgebliche Bestandteile sind nach LAMBRECHT et al. (2004) und FROELICH & SPORBECK (2006, S. 17) in dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern<sup>2</sup> definiert:

In FFH-Gebieten:

- Die signifikant vorkommenden oder wiederherzustellenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten sowie die signifikant vorkommenden oder die wiederherzustellenden Populationen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und ihre Lebensräume,
- Die für die zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Lebensraumbedingungen maßgeblichen standörtlichen Voraussetzungen (z.B. abiotische Standortfaktoren und die wesentlichen funktionalen Beziehungen einzelner Arten, in Einzelfällen auch zu (Teil-)Lebensräumen außerhalb des Gebietes. Entscheidend für die Einordnung als maßgeblicher Bestandteil ist dabei die Funktion und nicht zwingend die Fläche als solche)

In Europäischen Vogelschutzgebieten:

- Die signifikant vorkommenden Vogelarten des Anhang I und des Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie und ihre Lebensräume
- Deren zu erhaltende oder wiederherzustellende Lebensräume, deren maßgebliche standörtliche Voraussetzungen (z.B. wesentlichen funktionalen Beziehungen einzelner Arten, in Einzelfällen auch zu (Teil-)Lebensräumen außerhalb des Gebietes. Entscheidend für die Einordnung als maßgeblicher Bestandteil ist dabei die Funktion und nicht zwingend die Fläche als solche).

Eine weitere, für FFH-Prüfungen aktuelle Rechtsgrundlage ist die Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung – **Natura 2000-LVO M-V**) vom 12. Juli 2011, mehrfach geändert durch Verordnung vom 9. August 2016 (GVOBl. M-V S. 646, ber. GVOBl. M-V 2017 S.10), Sie dient zur konkreten Definition der Schutzzwecke, Lage, Abgrenzung und insbesondere der artenspezifischen Erhaltungsziele der in M-V vorhandenen EU-Vogelschutzgebiete (SPA = **Special Protected Areas**)

Folgende Definition der Erhaltungsziele ergibt sich aus § 3 Natura2000-LVO M-V:

*„Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist es, durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Vogelarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 1 werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.“*

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA wurden zunächst in den der EU-Kommission übermittelten Standard-Datenbögen explizit genannt. Eine weitergehende Ergänzung im

---

<sup>2</sup> Das LUNG weist zwar aktuell nicht mehr explizit auf das Gutachten hin, jedoch ist der darin verankerte grundsätzliche methodische Ansatz aus gutachterlicher Sicht nach wie vor geeignet.

Sinne einer Konkretisierung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der betreffenden Gebiete enthält die Natura2000-LVO M-V. Sie führt in Anlage 1 alle Zielarten einschließlich der für ihre Erhaltung maßgeblichen Gebietsbestandteile auf. Gebietsbestandteile können hierbei zum Beispiel in Form von essenziellen Nahrungsflächen auch über die Gebietsgrenzen hinaus von maßgeblicher Bedeutung sein; die Abgrenzung eines europäischen Schutzgebietes erfolgte maßstabsbedingt selten entlang von Lebensraumgrenzen. Die etwaige Hinausziehung von funktional wichtigen Randbereichen erfolgt jedoch in der Regel nicht über Distanzen im km-Bereich.

#### 1.4. Vorgehensweise

In dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern von FROELICH & SPORBECK (2006) heißt es, dass in der Natura2000-Prüfung die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen abzuschätzen ist.

Die Natura2000-Prüfung wird unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und unter Hinzuziehung von LAMBRECHT et.al. 2004 durchgeführt. Dabei wird sich an folgender Vorgehensweise orientiert:

- Beschreibung des Bauvorhabens und seiner Wirkfaktoren bzw. Wirkungen des Vorhabens
- Beschreibung der Natura 2000- Gebiete und ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke
- Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete
- Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte)
- Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

## 2. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

### 2.1. Übersicht

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an die Ausläufer der überlagernden Natura2000 Gebiete SPA-DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und FFH-DE1934-302 „Wismarbucht“. Im Nordwesten überlagern sich Vorhabengebiet und Schutzgebietsflächen, hier befinden sich jedoch bereits bestehende Nutzungen in Form einer Minigolfanlage und eines Spielplatzes.

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



**Planzeichenerklärung**

Planzeichen	Erklärung	Hochgrade
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO 1-3	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Ferienwohnungen	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (K)
SO 4	Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhausbau	[1] (2) (a) (K)
SO 5-8	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandenergiebau	[1] (1) % 1 BaUG
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
GR	maximale Grundfläche	[1] (2) (a) (a) (K)
I, II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
TH max	Trachhöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
FFH max	Flughöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
U 0,5-5,0	Untere Bogenhöhe in m über NN	[1] (2) (a) (a) (K)
SD, WD	Sanddach, auch versetzt, Walmdach	[1] (2) (a) (a) (K)
KW/D, FD, PD	Koppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	[1] (2) (a) (a) (K)
DN	Dachneigung	[1] (2) (a) (a) (K)
<b>Baumgrenzen</b>		
o	offene Bauweise	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Einzelhauser zulässig	[1] (2) (a) (a) (K)
o	Baugrenze	[1] (2) (a) (a) (K)
<b>Verkehrsflächen</b>		
o	Straßenbegrenzungslinie	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrfläche	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Öffentliche Parkfläche	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrsberuhigter Bereich	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Fußgängerbereich	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrslinien	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Park- und Wanderweg	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Ein- bzw. Ausfahrt	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
o	Ablaufrohr	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Abwasserkanal	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Abfall	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Stapel für Abfallfahrer	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Grünflächen (Öffentl.) - "Strandpark Zierow"</b>		
o	Parkanlage	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Spielplatz	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Grünflächen (Öffentl.) - "Strand Zierow"</b>		
o	Strand	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Strandwiese	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Pflanzlingen	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>FFH</b>		
o	FFH Gebiet - Wismarbüsch	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Europäisches Vogelschutzgebiet - Wismarbüsch-Salzhalt	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Erhalten von Bäumen	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Anpflanzen von Bäumen	[1] (1) % 1 BaUG [1] (2) (a) (a) (K)

Bereiche des Plangebiets befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m über NNH.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GR - Grundflächenzahl	U - über Baugrenzen
GR - max Grundfläche	U - max Grundfläche
Bauweise	GH - Gebäudehöhe
	TH - Traufhöhe
	FFH - Flughöhe
	SD - Sanddach
	WD - Walmdach
	DN - Dachneigung
	KW/D - Koppelwalmdach
	FD - Flachdach
	PD - Pultdach

SO 1	SO 2
Wohnfläche	Wohnfläche
GRZ = 0,6	GRZ = 0,6
GH = 5,50 m	GH = 7,50 m
DN max 30°	DN max 30°
SD, auch versetzt	SD, auch versetzt
WD	WD

SO 3	SO 4
Wohnfläche	Ferienhausgebiet
GRZ 0,6	GRZ 0,6
GH = 4,50 m	GH = 6,00 m
FFH = 10,00 m	DN max 30°
DN 45° - 55°	SD, auch versetzt
SD, auch versetzt	FD, PD
KW/D	

SO 5	SO 6
Strandenergiebau	Strandenergiebau
GR = 150 m <sup>2</sup>	GR = 1.200 m <sup>2</sup>
GH = 3,00 m	GH = 3,00 m
DN max 22°	DN max 22°
SD, auch versetzt	SD, auch versetzt
FD	FD

SO 7	SO 8
Strandenergiebau	Sanitärgebäude
GR = 215 m <sup>2</sup>	GR = 85 m <sup>2</sup>
GH = 7,00 m	GH = 4,50 m
DN 35° - 40°	DN max 22°
SD	SD, auch versetzt
	FD

Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 07/2019.

Ziel der Planung ist es, gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten planerisch einschreiten zu können, so dass der B-Plan als zentrales Steuermittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingesetzt werden kann. Hierbei orientiert sich der Plan eng an der Gestaltungsstudie von 2018 der Gemeinde.

Auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich geht durch den unmittelbar angrenzenden Campingplatz und die umliegenden Ferienhäuser ein hoher Nutzungsdruck aus. Hier möchte die Gemeinde mit dem B-Plan Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern und Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Campingplatz und Niederungsbereich des Zierower Bachs vom Strand bis knapp vor die Ortslage Zierow. Die Flächen unterstehen aktuell verschiedenen Nutzungsfunktionen, hierbei handelt es sich um

die Strandnutzung im Norden, des Weiteren werden Flächen als Parkplatz und Minigolfanlage genutzt. Ebenso befinden sich Ferienhauskomplexe sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Plangrenzen.

Das Plangebiet, in dem vorhandenen Nutzungen neu strukturiert und den aktuellen touristischen Ansprüchen angepasst werden sollen, reicht vom Strand und benachbartem Campingplatz bis nach Süden in Richtung Zierow. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch den Zeltplatz geprägt, aber auch durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Niederungsbereich des Zierower Bachs.

## 2.2. Prüfungsrelevante Bestandteile

### 2.2.1. Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4

Die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 werden im B-Plan als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen, das SO 4 gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt und liegen außerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes Wismarbuch.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.



Abbildung 3: Bestandsbebauung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie Ferienhausgebiet. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2018.

Die beschriebenen Sondergebiete SO 1 – SO 4 werden bereits als Ferienwohngebiet genutzt. Durch die Umsetzung der Planinhalte findet lediglich eine **Bestandssicherung** statt. Eine Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen ist ausgeschlossen, da keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind.

Die Sondergebiete führen somit nicht zur Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile des FFH-Gebietes Wismarbuch und werden daher in der weiteren Prüfung nicht eingehender betrachtet.

### 2.2.2. Sondergebiet 5

Das Sondergebiet 5 mit der Zweckbestimmung Strandversorgung stellt eine **neue Nutzung** im Randbereich des FFH-Gebietes dar. Der B-Plan setzt die baulichen Anlagen und Nutzungen als „Gebäude, welches den Zugang zum Strand akzentuieren soll, beispielsweise in Form einer Touristeninformation mit Kiosk und WC-Anlage“ fest.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 5 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 5 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt SO 5 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.3. Sondergebiet 6

Mit Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 13 findet im Bereich des Sondergebietes 6 eine **Nutzungsänderung** statt. Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Minigolfanlage mit kleinem Kiosk, außerdem wird ein Großteil der Fläche als Parkplatz genutzt.



Abbildung 4: Aktuelle Nutzung innerhalb des SO 6; links: Parkplatzfläche mit saisonal schwankender Belegung; rechts: Minigolfanlage mit kleinem kiosk. Foto links: Kiesel BAB Wismar08/2018, Foto rechts: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Wie unter Punkt 2.2.6. dargestellt, wird der **Parkplatz in den Südosten des Vorhabengebietes verlagert**, die **Minigolfanlage wird als Bestand** gesichert. Als **neue Nutzung** kann im SO 6 außerdem ein **Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft mit Terrasse und Freilandnutzung, sowie Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen** entstehen.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 6 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 6 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das SO 6 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.4. Sondergebiet 7

Das Sondergebiet 7 wird im B-Plan mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ festgesetzt. Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafé im historischen „roten“ Haus mit Terrasse. Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung der Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.



Abbildung 5: Standort SO 7 „Strandversorgung“, Bestandsgebäude „rotes“ Haus. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2019.

Das Strandcafé wird bereits seit einigen Jahren betrieben, es handelt sich somit um keine neue Nutzung im Randbereich des FFH-Gebietes Wismarbuch, sondern um eine Bestandssicherung, sodass keine Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH Gebietes durch das SO 7 zu erwarten sind und sich eine Relevanz für die Natura2000-Prüfung erübrigt.

### 2.2.5. Sondergebiet 8

Das kleinflächige Sondergebiet 8 ist auf einer großräumigen Freifläche des Sport- und Freizeitbereiches des Zierower Strandes im äußersten Randbereich des FFH-Gebietes festgesetzt und stellt eine **neue Nutzung** dar. Die Zweckbestimmung wird im B-Plan als „**Sanitärgebäude** zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäreinrichtungen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit“ festgesetzt.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 8 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 8 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das SO 8 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.6. Parkplatz

Derzeit befindet sich der Parkplatz für den Zierower Strand im Westen des Vorhabengebietes und wird vor allem in den Sommermonaten stark angenommen. Der B-Plan sieht vor, den Parkplatz aus dem Randbereich des FFH-Gebietes zu ziehen und im Südosten auf bisher intensiv genutztem Acker eine neue Parkfläche mit einer Kapazität von ca. 260 Stellplätzen anzulegen. Der besucherbedingte Straßenverkehr wird somit auf einen strandferneren Bereich verlegt. Aufgrund saisonabhängiger Nutzungen und um die neue Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, werden verschiedene Versiegelungsgrade (55 % teilversiegelt, 20 % begrünt, 25 % vollversiegelt) angesetzt.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

2. Führt die Nutzung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt der Parkplatz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.7. *Mobile Strandbar*

Zur Erweiterung der touristischen Angebote am Strand in Zierow zählt auch die Möglichkeit eine **mobile** Strandbar zu betreiben. Die Bar dient dem Ausschank und dem Verzehr vor Ort von Getränken und kleinen Snacks. Als wetterabhängige saisonale Einrichtung ist ein maximaler Nutzungszeitraum vom 15. April bis 15. September und täglich in der Zeit von 14 Uhr bis zum Sonnenuntergang vorgesehen. Die zum Betreiben der Bar erforderlichen baulichen Anlagen sind nach der Nutzungszeit wieder vollständig zurückzubauen.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führt die Nutzung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
2. Führt die Waldbühne anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.8. *Waldbühne*

Als mögliche Nebenanlage wird im Strandpark Zierow eine Waldbühne festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines kleinen kulturellen Erlebnisbereiches zur Erweiterung der touristischen Angebote. Dazu zählen unter anderem kleine Konzerte, Theater- und Filmvorführungen. Wie schon für die mobile Strandbar ist auch für die Waldbühne ein maximaler Nutzungszeitraum vom 15. April bis 15. September eines jeden Jahres vorgesehen. Vor einer überdachten Szenenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> können so ca. 100 Sitzplätze angeordnet werden.

Die Gemeinde wird die Nutzung der Bühne durch eine entsprechende Satzung regeln; der B-Plan schafft den städtebaulichen Rahmen hierfür.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

3. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
4. Führt die Nutzung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
5. Führt die Waldbühne anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.9. *Wegeverbindungen*

In Anlehnung an das Gestaltungskonzept der Gemeinde verfolgt der B-Plan das Ziel den Vorhabenbereich zu einem Strandpark hin zu entwickeln und so eine gewisse Besucherlenkung im Randbereich des Natura2000 Gebietes zu schaffen. Innerhalb des Vorhabengebietes bestehen bereits viele kleine „wilde“ Trampelpfade mangels ausgebauter Wege. Der B-Plan sieht für die zusätzlichen Wegeverbindungen eine naturnahe, barrierefreie, wassergebundenen bzw. in einer Stegbauweise vor.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Wegeverbindungen zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung der Wege zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das Wegenetz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.10. Seesteg mit DLRG Turm und Rutsche

Die Errichtung eines Seesteges ist eine neue Nutzung innerhalb des Schutzgebietes. Der bisherige Standort des DLRG Turms deckt den östlichen Strandabschnitt aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und des Steilküstenverlaufes schlecht ab. Um die Sicherheit der Badegäste im gesamten Strandbereich gewährleisten zu können, ist ein DLRG-Turm auf einem Seesteg geplant.



Abbildung 6: Aktueller Standort DLRG-Turm im Bereich des Strandzugangs. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Seesteges zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des Seesteges zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt der Seesteg anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 3. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes FFH DE 1934-302 „Wismarbucht und Salzhaff“

#### 3.1. Ausgangssituation

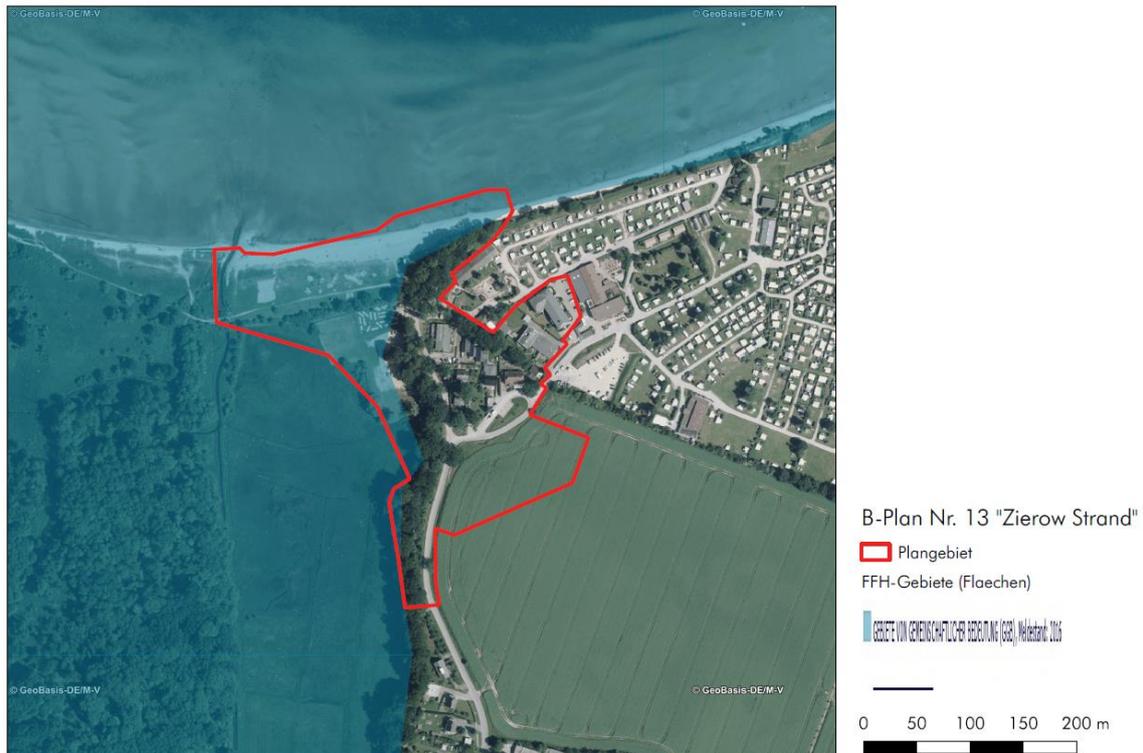


Abbildung 7: Das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (blau gefärbt) überlagert sich im Westen mit dem Plangebiet (rot gestrichelt). Kartengrundlage GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS3.4.8.

Im Nordwesten des Plangebietes überlagert sich der Vorhabenbereich mit dem FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, welches insgesamt eine Fläche von 23.840 ha mit einem Anteil von ca. 93 % Meeresfläche umfasst.

Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält. Es geht um den Erhalt dieser Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie Habitaten für Charakteristische FFH-Arten.

Seine Güte und Bedeutung liegt in den repräsentativen und Schwerpunktorkommen von FFH-LRT u. -Arten, in der Häufung von FFH-LRT u. -Arten sowie einer großflächigen Komplexbildung.

Es liegt ein FFH-Managementplan von 2006 vor. Das FFH-Gebiet unterliegt gleichzeitig fast vollständig den Regelungen der Vogelschutzrichtlinie, es wurde bereits im Dezember 1992 zum Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ erklärt und im März 1993 von der EU-Kommission bestätigt. Dieses umfasst jedoch weitere Gebiete, u.a. im Westen (Boltenhagener Bucht). Die Verletzlichkeit liegt insbesondere in der Düngung, der Entnahme und dem Entfernen von Pflanzen, der Erstellung von Sand- und Kiesgruben, sowie der Erstellung von Deichen, Aufschüttungen und künstlichen Stränden sowie Küstenschutzmaßnahmen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Als Erhaltungsmaßnahmen wird der Erhalt einer Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH-Arten gesehen.

Das Gebiet umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

Code	Bezeichnung	Repräsentativität	Erhaltungszustand	Gesamtbeurteilung
1130	Ästuarien, Flußmündungen ins Meer mit Brackwassereinfluss	B	C	C
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	A	B	B
1150	Lagunen (Strandseen)	A	B	A
1160	Flache große Meeresarme und -buchten	A	B	B
1170	Riffe	A	B	A
1210	Einjährige Spülsäume	A	B	A
1220	Mehrjährige Vegetation der Geröll-, Kies- und Blockstrände	A	B	A
1230	Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B	B
1310	Quellerwatt	A	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen	A	A	A
2110	Primärdünen	A	B	B
2120	Weißdünen mit Strandhafer	B	B	B
2130	Graudünen mit krautiger Vegetation	A	B	B
2160	Dünen mit Sanddorn	C	B	C
3150	Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften	C	C	C
6210	Kalk-(Halb-)Trockenrasen und ihre Verbuchungsstadien (*orchideenreiche Bestände)	B	B	C
6510	Magere Flachland-Mähwiese ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	C	B	B

Tabelle: 1 FFH-Gebiet DE 1934-302 Im Gebiet vorhandene Lebensräume und ihre Beurteilung entnommen aus dem Standarddatenbogen, dabei A=hervorragend, B=gut, C=signifikant/ bedeutsam, Quelle: Standarddatenbogen FFH DE 1934-302

Prioritärer LRT ist 1150- Lagunen (Strandseen) und 2130 Graudünen mit krautiger Vegetation. Als relevante Arten, die im Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Meerneunauge - *Petromyzon marinus*, Seehund - *Phoca vitulina*, Lachs - *Salmo salar*, Schweinswal - *Phocoena phocoena*, Schmale Windelschnecke - *Vertigo angustior*, Kegelrobbe - *Halichoerus grypus*, Fischotter - *Lutra lutra*, Flußneunauge - *Lampetra fluviatilis*, Kammolch - *Triturus cristatus*.

Als anteilmäßig größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen u.a. folgende genannt:

- 1160 – Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) 57 % an der Gesamtfläche
- 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) 15 % an der Gesamtfläche
- 1170 – Riffe 11 % an der Gesamtfläche
- 1110 – Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser 8 % an der Gesamtfläche

Maßgebliche Gebietsbestandteile laut Natura2000-LVO M-V sind nachfolgende aufgeführt:

**DE 1934-302 Wismarbucht**

Maßgebliche Bestandteile

Lebensraumtyp	EU-Code	Lebensraumtypische Elemente und Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand)
Ästuarien	1130	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mündungsbereiche von Flüssen mit permanentem Süßwasserdurchfluss und Salzgradienten</li> <li>• deutliche, nicht-periodische Variabilität der abiotischen Parameter</li> <li>• Uferstrukturen mit Schilfbeständen und Überschwemmungsbereichen</li> <li>• Flachwasserzonen mit submerser Vegetation</li> <li>• Becken als Schlickfallen</li> <li>• Sandbänke in natürlichen Mündungsbereichen</li> <li>• überwiegend limnisch geprägtes lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	1140	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zeitweise trockenfallende Flachwasserzonen</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit Abrasion und Anlandung</li> <li>• lebensraumtypisches halophytisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	1150*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• flache Randgewässer der inneren Küstengewässer sowie direkt mit der Ostsee in Verbindung stehende Strandseen</li> <li>• mit geringem Wasseraustausch mit dem vorgelagerten Wasserkörper, geringer Exposition sowie ohne signifikante Süßwasserzuflüsse</li> <li>• hoher Schluffgehalt des Bodensubstrats</li> <li>• salztolerantes lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Flache große Meeresarme und -buchten	1160	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasseraustausch des Oberflächenwassers über Boddenrandschwellen mit der offenen Ostsee</li> <li>• nahezu gleicher Salzgehalt wie die offene Ostsee, aber geringere Wassertiefen und Exposition</li> <li>• hohe Biotopvielfalt mit lebensraumtypischem Tierarteninventar sowie ausgedehnten makrophytenreichen Flachwasserzonen und zentralen Becken als Schlickfallen</li> </ul>
Riffe	1170	<ul style="list-style-type: none"> <li>• natürlicher exponierter Hartboden aus Blöcken der eiszeitlichen Geschiebe, meist freigelegt durch natürliche Küstendynamik</li> <li>• häufig Mosaik aus Hartböden und Sanden</li> <li>• Besiedlung durch lebensraumtypisches benthisches Pflanzen- und Tierarteninventar sowie Arten des Lückensystems</li> </ul>
Einjährige Spülsäume	1210	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strandabschnitte mit einjährigen salztoleranten und nitrophilen Pionierpflanzen auf angeschwemmtem organischem Material</li> <li>• schmale, lineare, wallartige Ablagerungen oberhalb der Mittelwasserlinie an offenen Stränden, an Röhrichtufern</li> <li>• natürliche Küstenstruktur mit Wellen- und Wasserstandsdynamik und Nachlieferung von natürlichem mineralischen und organischen Material</li> <li>• lebensraumtypisches Tierarteninventar</li> </ul>

Lebensraumtyp	EU-Code	Lebensraumtypische Elemente und Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand)
Mehrfährige Vegetation der Kiesstrände	1220	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strandabschnitte aus überwiegend Block-, Geröll- und Kiessubstraten mit salztoleranten und nitrophilen, mehrheitlich ausdauernden lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• ungehinderter Brandungseinfluss mit regelmäßiger Nachlieferung von natürlichem mineralischen und organischen Material</li> </ul>
Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	1230	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moränen-Steilküste und Kreide-Steilküste mit lockerem Bewuchs von Pioniergrasen, Steilhanggebüsch und Hangwäldern und lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• natürliche Abbruchdynamik sowie Kliffranddünenbildung durch ungehinderte Brandung an aktiven Kliffen</li> <li>• flächiger Bewuchs durch vorgelagerte Dünen, Strandwälle oder Verlandungszonen an inaktiven Kliffs</li> </ul>
Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	1310	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lückige Fluren einjährigen lebensraumtypischen Pflanzenarteninventars mit Queller, geprägt durch regelmäßigen Wechsel zwischen Überflutung mit Meerwasser und Trockenfallen</li> <li>• lebensraumtypisches Tierarteninventar</li> <li>• innerhalb von Salzgrünland in abflusslosen Senken und auf Windwattflächen</li> <li>• natürliche Küstendynamik</li> </ul>
Atlantische Salzwiesen ( <i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i> )	1330	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Küstenüberflutungsmooren:</li> <li>• mäandrierende Priele / Prielsysteme, die den episodischen Brackwasserzu- und -ablauf gewährleisten</li> <li>• abwechslungsreiches Relief</li> <li>• Vegetationszonierung von der unteren bis zur oberen Salzwiesenzone mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• In Anlandungsbereichen der Außenküsten:</li> <li>• bei Hochfluten noch überflutete wechselhaline Standorte mit periodisch wasserführenden Senken (Röten), Abflussrinnen (Prielen) sowie Reffen und Riegen der Strandwälle</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar entsprechend der Salinität des angrenzenden Gewässers</li> </ul>
Primärdünen	2110	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandaufwehungen mit initialem Dünenrelief im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee oder Boddengewässer</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit regelmäßiger Sandnachlieferung (Einblasung)</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )	2120	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandaufwehungen mit typischem Dünenrelief im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee oder Boddengewässer</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit regelmäßiger Sandnachlieferung (Einblasung)</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	2130*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandaufwehungen mit Dünenrelief im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee oder der Boddengewässer</li> <li>• weitgehendes Fehlen von Gehölzen</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit regelmäßiger Sandnachlieferung vom Strand (seeseitig mit neuen Primär- und Weißdünen)</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>

Lebensraumtyp	EU-Code	Lebensraumtypische Elemente und Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand)
Dünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i>	2160	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dünenrelief mit Dominanz des Sanddorns</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit regelmäßiger Sandnachlieferung vom Strand (seeseitig mit neuen Primär-, Weiß- und Graudünen)</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> </ul>
Feuchte Dünentäler	2190	<ul style="list-style-type: none"> <li>• natürliches Grundwasserregime (grundwassernah)</li> <li>• natürliche Küstendynamik mit regelmäßiger Sandnachlieferung vom Strand und entsprechender Neuentstehung von Dünen</li> <li>• Zonierung entlang von Feuchte- und/oder Trophiegradienten</li> <li>• hydrophile Vegetation und lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar ohne Heide-, Gebüsch- und Gehölzstadien</li> </ul>
Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	3150	<ul style="list-style-type: none"> <li>• natürliche und naturnahe eutrophe basen- und/oder kalkreiche Stillgewässer (Seen, permanente und temporäre Kleingewässer, Teiche, Altwässer, Abgrabungsgewässer, Torfstiche) submerse Laichkrautvegetation, Schwebematten, Schwimmblattfluren, Schwimmdecken</li> <li>• lebensraumtypische Ufer-Verlandungsvegetation</li> <li>• lebensraumtypisches Tierarteninventar</li> <li>• Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß</li> </ul>
Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	6210*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• natürliche oder durch geeignete Nutzung offen gehaltene Halbtrockenrasen mit submediterraner und/oder subkontinentaler Prägung auf kalk- und basenreichen Böden mit Lesesteinen oder größeren Gesteinsbrocken und eingestreuten Gehölzen</li> <li>• Wiesenhafer-Zittergras-Halbtrockenrasen auf lehmigen und lehmig-sandigen Böden (orchideenreiche Bestände auf Rügen beschränkt) mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• Steppenlieschgras-Halbtrockenrasen auf basenreichen, sandig-lehmigen Böden mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß</li> </ul>
Magere Flachland-Mähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	6510	<ul style="list-style-type: none"> <li>• arten- und blütenreiche, durch geeignete Nutzung entstandene Frischwiesen und junge Brachestadien auf frischen bis mäßig feuchten und mäßig trockenen mineralischen Standorten sowie im Übergangsbereich zu Mooren</li> <li>• in Flusstälern und Niederungen wechselnde Grundwasserverhältnisse</li> <li>• lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar</li> <li>• Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß</li> </ul>

Tier- oder Pflanzenart		Lebensraumtypische Elemente und Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand)
Dt. Name	Wiss. Name	
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässersysteme mit kleinräumigem Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume</li> <li>• ausreichendes Nahrungsangebot und geringe Schadstoffbelastung (wie z.B. Schwermetalle und PCB)</li> <li>• nicht unterbrochene Uferlinien von Fließgewässern mit durchgängigen Uferböschungen (auch bei Unterquerungen von Straßen mit einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko)</li> <li>• großräumige, miteinander in Verbindung stehende Gewässersysteme als Wanderkorridore</li> </ul>
Flussneunauge	<i>Lampetra fluviatilis</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fließgewässerabschnitte mit sehr guter Struktur und physikalisch-chemischer Wassergüte</li> <li>• kiesige Substrate als Laichhabitat</li> <li>• Abschnitte mit bevorzugt feinsandigem Substrat und mäßigem Detritusanteil als Querderhabitat</li> <li>• durchgängige Fließgewässerabschnitte zwischen den Laichplätzen und Querderhabitaten sowie zwischen Teilpopulationen</li> <li>• barrierefreie Wanderstrecken zwischen den Reproduktionsplätzen in den Fließgewässern und den marinen Fresshabitaten</li> </ul>
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend besonnte, fischfreie bzw. – arme Stillgewässer mit Wasserführung i.d.R. bis mindestens August</li> <li>• Komplex von Gewässern mit stabilen lokalen Populationen</li> <li>• gut entwickelte Submersvegetation und strukturreiche Uferzonen</li> <li>• geeignete Sommerlebensräume</li> <li>• geeignete Winterquartiere (Böschungen, größere Lesesteinhaufen, Totholzansammlungen u.ä.) im Umfeld der Reproduktionsgewässer und Sommerlebensräume</li> <li>• durchgängige Wanderkorridore zwischen den Teil-lebensräumen</li> </ul>
Kegelrobbe	<i>Halichoerus grypus</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ungestörte Liegeplätze (ständig oder aperiodisch trocken fallende Erhebungen der Boddengewässer, Blockgründe im Flachwasser)</li> </ul>
Lachs	<i>Salmo salar</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• barrierefreie Wanderstrecken zwischen Reproduktionsplätzen in den Fließgewässern und den marinen Adultlebensräumen</li> </ul>

Tier- oder Pflanzenart		Lebensraumtypische Elemente und Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand)
Dt. Name	Wiss. Name	
Meerneunauge	<i>Petromyzon marinus</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>barrierefreie Wanderstrecken zwischen Reproduktionsplätzen in den Fließgewässern und den marinen Adultlebensräumen</li> </ul>
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>feuchte Lebensräume, v. a. Seggenriede, Schilfröhrichte, Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren und Extensivgrünland</li> <li>gut ausgeprägte Streuschicht mit hohem Laubmoosanteil (Nahrungsbiotop und Aufenthalts- und Fortpflanzungsraum)</li> <li>ganzjährig oberflächennaher Grundwasserspiegel ohne Überstau</li> <li>im Küstenbereich meso- bis xerothermophile Hangwälder, Rasen- und Gebüschkomplexe am Steilufer und Dünen</li> </ul>
Schweinswal	<i>Phocoena phocoena</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nahrungsreiche Küstengewässer, frei von Schallerisnissen, die zu physischen Schädigungen (temporär oder dauerhaft) führen</li> </ul>
Seehund	<i>Phoca vitulina</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ungestörte Liegeplätze (ständig oder aperiodisch trocken fallende Erhebungen der Boddengewässer, Blockgründe im Flachwasser)</li> </ul>

Der Managementplan zum GGB (Stand 2006) stellt die damals aktuellen Nutzungen folgendermaßen dar.

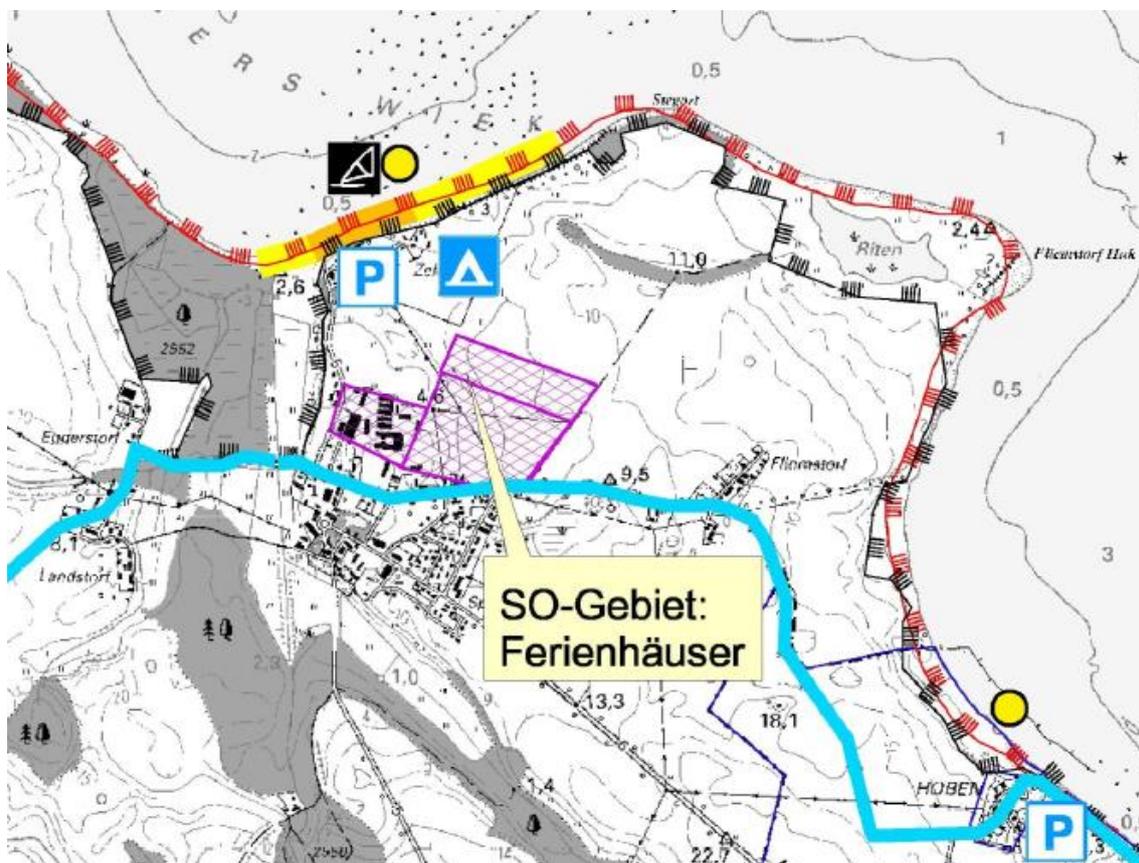


Abbildung 8: Der Managementplan 2006 kennzeichnet den Bereich des Zierower Strand als intensiv genutzten Strand (gelb) mit teilweise intensiver Strandberäumung (orange) und einem Bootsliegplatz (gelber Punkt), einem ufernahen Parkplatz (P-Symbol sowie als beliebtes Surfrevier (Surfer-Symbol). Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbuch 2006.

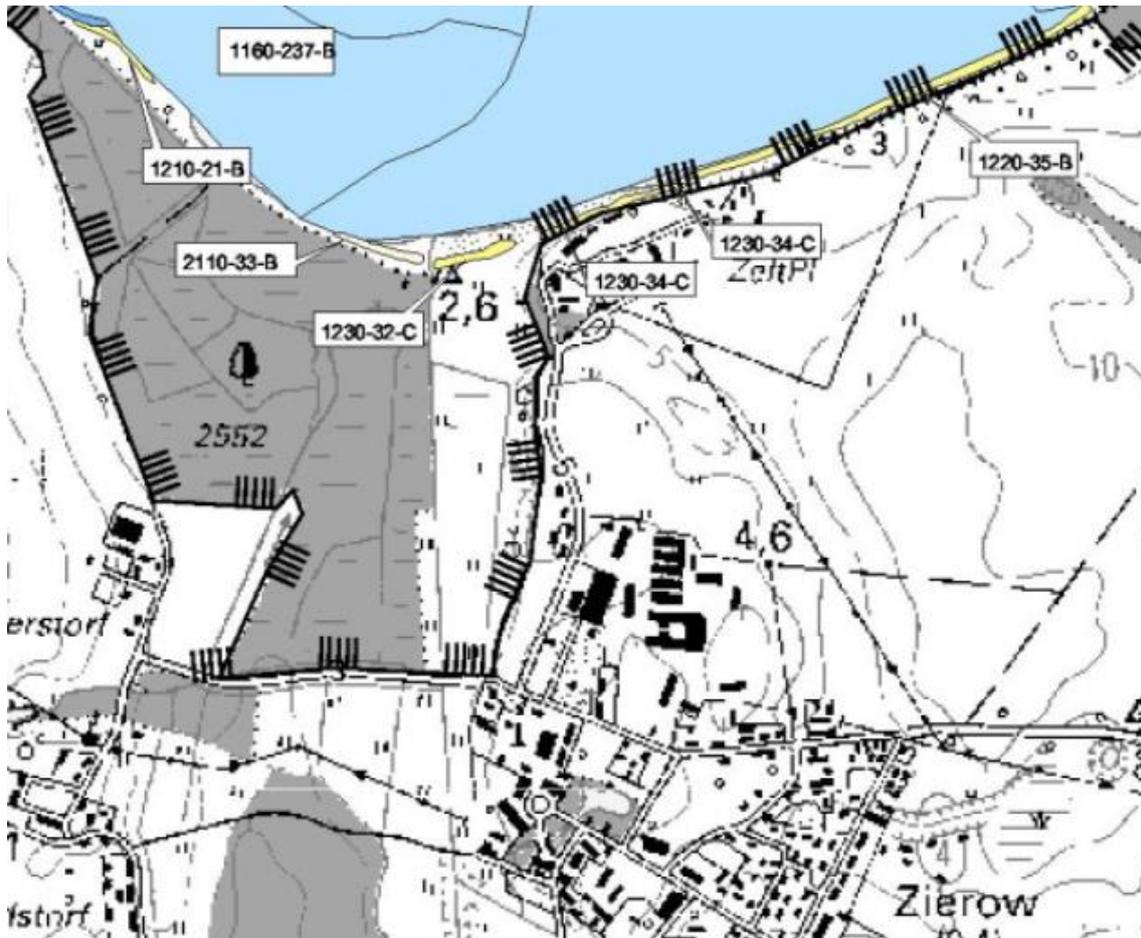


Abbildung 9: Karte 2a (Ausschnitt) Lebensraumtypen/Maßgebliche Gebietsbestandteile. Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbuch 2006.

Im Bereich des B-Plan-Gebietes stellt der Managementplan in Karte 2a den Lebensraumtyp 1230 „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation“ dar.

Weitere FFH-Lebensraumtypen wurden dort nicht erfasst und gekennzeichnet.

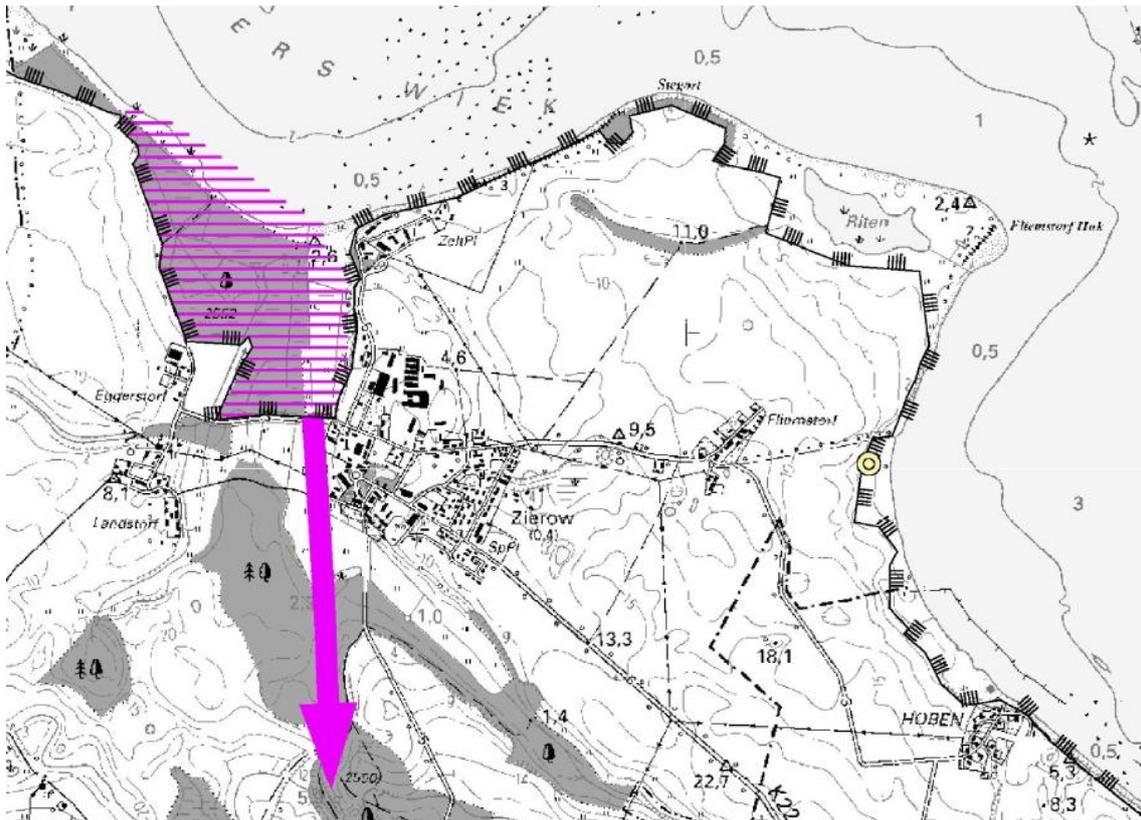


Abbildung 10: Karte 2b (Ausschnitt) Habitate der Arten nach Anhang II FFH-RL / Maßgebliche Bestandteile.  
Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbuch 2006.

Karte 2b des FFH-Managementplans 2006 stellt den von Grünland geprägten Mündungsbereich des Zierower Grabens als Habitat des Fischotters und einen möglichen Wanderkorridor außerhalb des FFH-Gebietes dar.

Habitate der übrigen Zielarten Seehund, Kammolch und Schmale Windelschnecke fehlen nach den Darstellungen des Managementplans im Bereich Zierow.

Karte 3 des FFH-Managementplans 2006 definiert die im Bereich Zierow vorgesehenen Maßnahmen, diese sind in Abb. 11 auszugsweise dargestellt. Das B-Plan-Gebiet direkt betreffend sind dies:

1. 16.04. – 15.09.: weitgehende Meidung empfindlicher Bereiche durch Wassersportler  
16.09. – 15.04.: unbedingte Meidung sehr empfindlicher Bereiche durch Wassersportler  
(freiwillige Vereinbarung mit Wassersportverbänden und Anglern)
2. Niederung des Zierower Bachs: Renaturierungsprojekt in Planung.

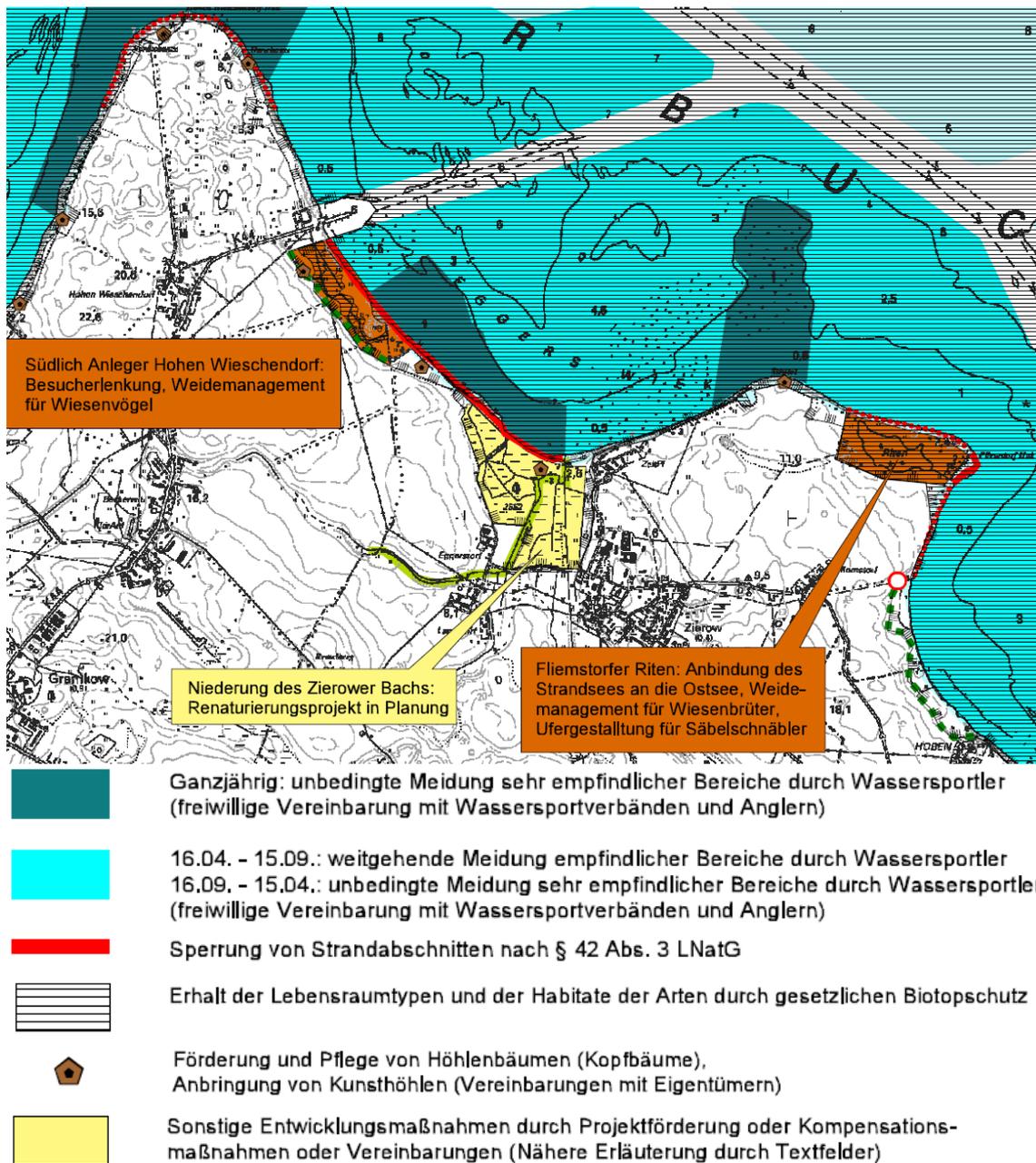


Abbildung 11: Karte 3 (Ausschnitt) Maßnahmen. Quelle: FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht 2006.

## 3.2. Wirkungen des Vorhabens

### 3.2.1. Sondergebiet 5

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 5 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Das SO 5 dient festsetzungsgemäß der Strandversorgung und beherbergt unter einem Dach eine Touristeninformation, einen Kiosk und ein WC.

Das festgesetzte Baufenster ist 6 m breit und 10 m lang, es beansprucht den Biotoptyp PHX - Siedlungsgebüsch und somit kein Lebensraumelement der Zielarten, sondern ein Siedlungsbiotop. Baubedingte Wirkungen können, wie bei jedem Bau eines Gebäudes, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Randbereiche des FFH-Gebietes Wismarbucht ist jedoch nicht zu erwarten, da das Sondergebiet von einem dichten Siedlungsgehölz (Hohlweg zum Gutshaus Zierow) nach Westen hin abgeschirmt ist. Die Habitatfunktion der angrenzenden Niederung des Zierower Grabens als Fischotterlebensraum wird durch den Bau – dieser erfolgt am Tag, also außerhalb der Hauptaktivitätszeit des überwiegend nacht- und dämmerungsaktiven Fischotters – nicht beeinflusst; hier wirkt die langjährige Vorbelastung durch den Verkehr zum bzw. vom Parkplatz erheblich intensiver als die Errichtung eines Funktionalgebäudes zur Strandversorgung.

2. Führt die Nutzung des SO 5 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der Nutzungstyp „Strandversorgung“ in Form einer Touristeninformation, eines Kiosks und WCs ist innerhalb des Plangebietes grundsätzlich nicht neu. Er wird infolge der Festsetzung nur räumlich in Richtung des neu entstehenden Parkplatzes verlagert, so dass sich hier eine klar erkennbare Eingangssituation ergibt, die hierdurch auch zur gezielten Besucherlenkung beiträgt. Die Lage, direkt angrenzend an ein dichtes Siedlungsgehölz führt zu einer nahezu vollständigen Abschirmung nach Westen in Richtung des FFH-Gebietes. Der saisonal und tageszeitlich begrenzte Betrieb des Gebäudes untermauert die Einschätzung, dass betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen unterbleibt.

3. Führt SO 5 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Standort beansprucht den Biotoptyp PHX - Siedlungsgebüsch und somit kein Lebensraumelement der Zielarten, sondern ein Siedlungsbiotop. Innerhalb des 150 m<sup>2</sup> großen SO 5 ist die Errichtung eines maximal 60 m<sup>2</sup> großen Funktionalgebäudes zulässig. Der Flächenbedarf ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert, er führt jedoch nicht zur Beanspruchung von Lebensraumelementen der Zielarten im Randbereich des FFH-Gebietes. Etwaige mittelbare Beeinträchtigungen von westlich liegenden Gebietsbestandteilen sind infolge der abschirmenden Wirkung des dichten Gehölzbestandes ausgeschlossen.

### 3.2.2. Sondergebiet 6

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 6 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

SO 6 dient festsetzungsgemäß mit folgenden Bestandteilen der strandnahen Versorgung:

1. Schank- und Speisewirtschaft, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten)
2. Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten
3. Kultur- und Erlebnisbereich

Die unter Punkt 2 und 3 aufgeführten Nutzungen sind gem. Festsetzung nur im Zusammenhang mit einer Schank und Speisewirtschaft zulässig, d.h. maßgebliches Ziel ist die Errichtung und der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft. Auch diese Nutzungsart ist im Strandbereich Zierow keinesfalls neu, sondern soll infolge seiner gebotenen Neustrukturierung an einer gut erreichbaren, leicht auffindbaren Stelle platziert werden; das hierfür besonders geeignete Areal wird derzeit vom Strandparkplatz eingenommen, der zur Vermeidung strandnaher Belästigungen durch Straßenverkehr, Motorenlärm und Abgasen nach Süden verlagert wird.

Der Bau einer Schank- und Speisewirtschaft ist (temporär) insb. mit Baulärm, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Antransporte verbunden. Die davon ausgehenden Belastungen bleiben allerdings deutlich hinter denen der zahlreichen An- und Abfahrten vom und zum Parkplatz, dessen Gesamtkapazität von max. 200 PKW saisonal mehr als ausgereizt ist und insofern einen äußerst akuten Anlass gibt, diesen mit einer deutlichen Vergrößerung der Kapazität (ca. 260 Stellplätze) aus dem Strandbereich nach Süden zu verlagern.

Hier wirkt – wie in SO 5 – die langjährige Vorbelastung durch den Verkehr erheblich intensiver als die Errichtung eines Funktionalgebäudes zur Strandversorgung.

2. Führt die Nutzung des SO 6 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Terrassen- und Freiluftnutzung (Biergarten) ist hinsichtlich seiner Intensität saisonal begrenzt auf den Zeitraum Frühjahr – Herbst, dies gilt insbesondere witterungsbedingt für die Terrassen- und Freiluftnutzung. Darüber hinaus bedarf es zur Gewährleistung der Zulässigkeit der (untergeordneten) Wohnnutzung in den gegenüber liegenden SO 1 – 3 sowie des daran angrenzenden Campingplatzes der Einhaltung von Schallimmissions-Richtwerten am Tage und insbesondere während der Nacht (22 – 6 Uhr). Dies bedingt einen entsprechend verträglichen Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft als maßgeblich zu berücksichtigende Schallquelle.

Mit diesen zwingend einzuhaltenden Regelungen gehen die vom Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft ausgehenden Wirkungen in Form von menschlicher Präsenz, Lärm und Licht keinesfalls über den von massivem PKW-Verkehr ausgehenden und geprägten Status Quo hinaus.

Daher sind in Bezug auf das SO 6 keine Wirkungen zu erwarten, die zu betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen führen können.

3. Führt das SO 6 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Anlagebedingt führt die Umsetzung der Planinhalte im Bereich SO 6 zu einer eingriffskompensationspflichtigen Umgestaltung des derzeit als teilversiegelte Parkplatzfläche dienenden Geländes, wobei der dortige markante Großbaumbestand erhalten bleibt. Das entstehende Gebäude und die entsprechend mit Terrasse und Ziergarten gestalteten Außenbereiche führen weder zur Beanspruchung maßgeblicher Gebietsbestandteile, noch zu

weitergehenden Beeinträchtigungen der Zielarten, da deren außerhalb des SO 6 liegenden Habitate von den Festsetzungen unberührt bleiben.

### 3.2.3. Sondergebiet 8

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 8 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Festsetzungsgemäß ist in SO 8 die Errichtung eines strandnahen Sanitärgebäudes mit einer zulässigen Grundfläche von max. 85 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Einrichtung eines solchen Gebäudes in Strandnähe ist zur Erhaltung des Erholungsort-Status der Gemeinde Zierow unabdinglich. SO 8 liegt unmittelbar am Strandaufgang und beansprucht eine derzeit intensiv als Spielplatz- und Freizeitfläche genutzte, stets kurzrasige und artenarme Liegewiese. Baubedingte Wirkungen können, wie bei jedem Bau eines Gebäudes, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein, diese beschränken sich allerdings angesichts der geringen Ausmaße des geplanten Sanitärgebäudes auf einen Zeitraum von einigen Monaten, wobei sich die Intensität der Bauarbeiten mit zunehmendem Baufortschritt von außen ins Innere des Gebäudes verlagern werden.

Hinsichtlich der Wirkungen auf das FFH-Gebiet ergeben sich infolge der hohen anthropogenen Vorbelastung durch intensive Freizeitnutzung keine vorhabenbedingten Steigerungen, zumal die Bauarbeiten weder nachts, noch am Wochenende stattfinden werden.

Die Betroffenheit maßgeblicher Gebietsbestandteile ist in diesem äußerst intensiv genutzten Bereich ausgeschlossen.

2. Führt die Nutzung des SO 8 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Die Nutzung des Sanitärgebäudes führt zu keiner Erhöhung der anthropogenen Freizeitnutzung im betreffenden Bereich. Im Vergleich zur heutigen Nutzung besteht lediglich der Unterschied, dass sich die Menschen dann nicht im Freien, sondern innerhalb eines Gebäudes befinden. Da sich die Strandnutzung witterungsbedingt auf den Zeitraum spätes Frühjahr – frühen Herbst beschränkt, ergibt sich für die Nutzung des Gebäudes nichts anderes.

Daher sind in Bezug auf das SO 8 keine Wirkungen zu erwarten, die zu betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen führen können.

3. Führt das SO 8 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Anlagebedingt führt die Umsetzung der Planinhalte im Bereich SO 8 zu einer eingriffskompensationspflichtigen Umgestaltung des derzeit als Liegewiese, Spielplatz- und Freizeitfläche genutzten Geländes. Das entstehende Gebäude führt weder zur Beanspruchung maßgeblicher Gebietsbestandteile, noch zu weitergehenden Beeinträchtigungen der Zielarten, da deren außerhalb des SO 8 liegenden Habitate von den Festsetzungen unberührt bleiben.

### 3.2.4. Parkplatz

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der für den Parkplatz vorgesehene Standort liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenzen zwischen Straße und Campingplatz und beansprucht den Biototyp ACS – Sandacker. Er beansprucht somit kein Lebensraumelement der Zielarten, sondern intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Auch FFH-Lebensraumtypen werden nicht überbaut.

Baubedingte Wirkungen können Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Randbereiche des FFH-Gebietes Wismarbuch ist jedoch nicht zu erwarten, da zwischen dem zukünftigen Parkplatz und dem FFH-Gebiet die derzeit stark befahrene Strandstraße sowie ein dichtes Siedlungsgehölz (Hohlweg zum Gutshaus Zierow) liegen.

2. Führt die Nutzung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Auch die Nutzung des Parkplatzes lässt keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile erwarten. Durch das „Herauslösen“ der Parkfläche aus dem zentralen Bereich des Plangebietes und einer Verlagerung an das südöstliche Ende kann durchaus von einer insgesamt positiven, weil lenkenden Wirkung in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen im Strandbereich (respektive in das FFH-Gebiet hinein) ausgegangen werden. Die klare Anordnung der Stellplätze und die größere Parkplatzkapazität werden im Übrigen dazu führen, dass Schadstoffe reduziert werden, da durch die klare Anordnung emissionsintensives Stellplatzsuchen und Rangieren mit dem PKW – anders als im aktuell vorhandenen Parkplatz in Strandnähe – ausbleiben wird.

3. Führt der Parkplatz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Flächenbedarf zur Errichtung des Parkplatzes (ca. 0,8 ha) ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert.

Die zukünftige Kapazität von ca. 260 Stellplätzen führt dazu, dass vor allem in der Hauptsaison genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind und Badegäste ihre Fahrzeuge nicht zusätzlich wild am Straßenrand parken. Es sei in diesem Zusammenhang betont, dass das Angebot von 260 Stellplätzen gegenüber ca. 200 Stellplätzen auf dem derzeit vorhandenen strandnahen Parkplatz nicht zu einer Erhöhung der Besucherzahl kommen wird – vielmehr wird durch die Neuordnung innerhalb des B-Plan-Gebietes das wilde Parken am Straßenrand sowie das Zuparken innerhalb der verfügbaren Parkplatzfläche nachhaltig unterbunden. Das somit weiterhin limitierte Angebot von dann insg. 260 (allerdings dann vor Ort klar erkennbaren und ausgewiesenen) Stellplätzen führt im Übrigen dazu, dass nicht mehr Besucher mit dem PKW zum Strand fahren, sondern dieses vermehrt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgt. Dieses Ziel generiert sich ebenfalls aus der Pflicht, zur Beibehaltung des Status als Erholungsort den emissionsintensiven Straßenverkehr nicht zu fördern, sondern umweltverträglichere Alternativen auch durch Umgestaltung und Änderung der Verkehrsführungen zugunsten von (erholungssuchenden) Fußgängern und Radfahrern anzubieten.

Anlagebedingt kommt es im Übrigen zu keinen weiteren Beeinträchtigungen.

### 3.2.5. *Mobile Strandbar*

- |  |
|--|
| 1. Führt die Nutzung einer mobilen Strandbar zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile? |
|--|

Im Bereich des von Bade- und Freizeitnutzung geprägten Strandes Zierow soll eine mobile Strandbar zur Ergänzung des kulinarischen Angebotes dienen. Unter Beachtung der zeitlichen Regelungen des Managementplans (vgl. Abb. 11) ist der Betrieb auf den Zeitraum 16.4. – 15.9. und innerhalb dessen täglich auf 14 Uhr bis Sonnenuntergang begrenzt. Das damit verbundene Angebot wird nicht zu einer Änderung oder Steigerung der Freizeitnutzung im Strandbereich führen – die Kapazität des Strandes ist bereits naturräumlich begrenzt. Auch wird eine mobile Bar kaum dazu beitragen können, die Besucherzahlen merklich zu erhöhen. Vielmehr dient sie dazu, den vorhandenen Besuchern eine Möglichkeit mehr zu bieten, sich direkt am Strand mit Getränken zu versorgen.

- |  |
|--|
| 2. Führt die mobile Strandbar anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile? |
|--|

Die *mobile* Strandbar wird festsetzungsgemäß ausschließlich im Zeitraum 16.4. – 15.9. und innerhalb dessen täglich von 14 Uhr bis Sonnenuntergang betrieben. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Strandbar nicht existent, da sie vollständig zurückzubauen ist – sie ist nicht stationär, sondern mobil.

Es ergibt insofern in Bezug auf den FFH-Gebietsschutz keinen signifikanten Unterschied, ob der betreffende Bereich der Liegewiese oder des Strandes temporär mit Handtüchern, Windschutten, Luftmatratzen, Schlauchbooten oder ähnlichem belegt sind, oder ob auf der Fläche ebenso temporär eine Strandbar betrieben wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen ergibt sich insofern auch anlagebedingt nicht.

### 3.2.6. *Waldbühne*

- |  |
|--|
| 1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile? |
|--|

Das für die Anlage einer Waldbühne vorgesehene Bereich umfasst eine überdachte Szenefläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und eine Kapazität von ca. 100 Sitzplätzen. Sie liegt innerhalb der aktuell als Parkplatz genutzten Freifläche und beansprucht hier insofern den Biotoptyp PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation“, jedoch weder ein Lebensraumelement der Zielarten, noch einen FFH-Lebensraumtyp. Baubedingte Wirkungen können je nach Gestaltung der Freifläche Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen sein, die jedoch die Wirkungen der aktuellen Parkplatznutzung keinesfalls überschreiten, sondern eher geringfügiger sind, da sich die Bauarbeiten nur über einen relativ kurzen Zeitraum erstrecken.

- |  |
|--|
| 2. Führt die Nutzung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile? |
|--|

Die Umstrukturierung der Parkplatzfläche zu einem Teil des Strandparks mit Waldbühne ist in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen angesichts der damit verbundenen Verdrängung des PKW-verkehrs aus dem strandnahen Bereich positiv zu werten. Die Nutzung der Waldbühne ist festsetzungsgemäß auf den Zeitraum vom 16. April bis zum 15. September begrenzt. Die Gemeinde wird für die Nutzung eine eigenständige Satzung verabschieden, die im Übrigen auch die schalltechnischen Richtwerte zu berücksichtigen hat, die angesichts der umgebenden Wohn- und Freizeitnutzung zwingend einzuhalten bzw. zu unterschreiten sind. Mit dieser insofern regelbaren Betriebsreduzierung hinsichtlich

Zeitraum und Schallintensität ergeben sich keine Beeinträchtigungen, die über den Status Quo (Parkplatznutzung) hinausgehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen ergibt sich insofern auch nutzungsbedingt nicht.

### 3. Führt die Waldbühne anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Flächenbedarf zur Errichtung der Waldbühne ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert. Es kommt mit der Beanspruchung von PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation“, weder zu einer Beeinträchtigung eines Lebensraumelementes der Zielarten, noch eines FFH-Lebensraumtyps.

#### 3.2.7. Wegeverbindungen

### 1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Wegeverbindungen zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Die Gestaltung der vorgesehenen Wegeverbindungen ergibt sich nicht aus den Festsetzungen des B-Plans. Möglich ist die Anlage von unversiegelten Wiesenwegen alleine durch regelmäßige Mahd in den betreffenden Bereichen, aber auch die Umsetzung in Stegbauweise oder – infolge der teilweisen Beanspruchung von entwässertem Niedermoor als Untergrund abschnittsweise nur mit höherem Aufwand umsetzbar – als wassergebundene Wegedecke.

Die Herstellung der besucherlenkenden Wirkung durch Vorhalten eines (siedlungsnahen) Wegenetzes und der damit verbundenen Vermeidung des gerade in der Grabenniederung möglichen Querfeldeingehens soll letztendlich nicht zur zusätzlichen Belastung des FFH-Gebietes, sondern zur Schonung seiner sensiblen Bereiche führen. Die von der geplanten Wegeführung betreffenden Bereiche gehören nicht zu den sensiblen Bereichen des FFH-Gebietes, wenngleich diese im Managementplan einerseits als Lebensraum des Fischotters, andererseits als Entwicklungsbereich für eine etwaige Renaturierung des Zierower Baches dargestellt sind. Die geplanten, im B-Plan festgesetzten Wege liegen am Rande dessen und nicht innerhalb der betreffenden Flächen.

Mit einer etwaigen Bachrenaturierung (ggf. mit Anhebung des Wasserstands) gut vereinbar ist die Herstellung des Wegenetzes per regelmäßiger Mahd (Wiesenweg) und in Stegbauweise. Die Wegeführung am Rand der Grabenniederung ermöglicht die zusätzliche Einrichtung eines Naturerlebnispfades mit Inszenierung des Fischotters, des Moorschutzes, der Küstendynamik, des Gewässerschutzes, der EU-Wasserrahmenrichtlinie und anderer umweltrelevanter Themen, die hier besonders anschaulich dargestellt werden könnten.

Die Einrichtung per Mahd entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Wiesenflächen und führt insofern keinesfalls zur Beeinträchtigung des FFH-Gebietes. Gleiches gilt für die Stegbauweise, die sich insbesondere auch in besonders sensiblen Bereichen wie Uferzonen oder Moore zur Besucherlenkung bewährt hat; die damit verbundenen Bauarbeiten beschränken sich auf das Rammen von Stützen und das Auflegen der Bohlen, sie lassen sich im Übrigen relativ schnell umsetzen und reduzieren somit die baubedingten Einflüsse auf das FFH-Gebiet auf ein verträgliches, d.h. unerhebliches Maß.

2. Führt die Nutzung der geplanten Wege zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Die Einrichtung eines Wegenetzes führt zur Besucherlenkung innerhalb des FFH-Gebietes und somit zur Meidung darin befindlicher sensibler Bereiche. In diesem Zusammenhang sei auf § 26 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) verwiesen:

*„Einrichtung von Wander- und Reitwegen*

(1) **Gemeinden und Landkreise richten geeignete und zusammenhängende Wander- und Reitwege im Verbund mit sonstigen Straßen, Wegen und Flächen, die betreten werden dürfen oder auf denen das Reiten zulässig ist, ein oder wirken auf ihre Einrichtung hin.** Hierbei sind die **Leistungsfähigkeit der Gemeinden und Landkreise, der Bedarf der Allgemeinheit an Erholung in Natur und Landschaft und das Schutzbedürfnis empfindlicher Landschaftsteile und Arten** zu berücksichtigen.

(2) **Die Wege sind zu kennzeichnen.** Der Eigentümer oder sonstige Berechtigte haben die Markierungen zu dulden. Wander- und Radwege, Sport- und Lehrpfade sollen nicht als Reitweg gekennzeichnet werden.“

Insbesondere innerhalb von National- oder Naturparks, innerhalb derer Grenzen regelmäßig auch europäische Schutzgebiete liegen, wurde und wird diese Vorgabe erfolgreich zur Besucherlenkung und Umweltbildung umgesetzt. Aus dieser maßgeblichen Regelung ergeben sich die folgenden für die Planung und Realisierung wesentlichen Aspekte:

- Einrichtungs- bzw. Hinwirkungspflicht der Gemeinden und Landkreise zur Einrichtung geeigneter und zusammenhängender Wander- und Reitwege,
- Beachtung der Leistungsfähigkeit der Gemeinden und Landkreise
- Beachtung des Bedarfes der Allgemeinheit an Erholung in Natur und Landschaft
- Beachtung des Schutzbedürfnisses empfindlicher Landschaftsteile
- Beachtung des Schutzbedürfnisses empfindlicher Arten
- Kennzeichnungspflicht der Wanderwege

§ 26 NatSchAG ergänzt unter Ausschöpfung der Landeskompetenz die §§ 59 – 62 des Kapitels 7 „Erholung in Natur und Landschaft“ des im Übrigen unmittelbar geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

*§ 59 Betreten der freien Landschaft*

(1) Das **Betreten der freien Landschaft auf Straßen und Wegen sowie auf ungenutzten Grundflächen zum Zweck der Erholung ist allen gestattet** (allgemeiner Grundsatz).

(2) Das **Betreten des Waldes richtet sich nach dem Bundeswaldgesetz und den Waldgesetzen der Länder** sowie im Übrigen nach dem sonstigen Landesrecht. Es kann insbesondere andere Benutzungsarten ganz oder teilweise dem Betreten gleichstellen sowie **das Betreten aus wichtigen Gründen, insbesondere aus solchen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Feldschutzes und der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, zum Schutz der Erholungsuchenden, zur Vermeidung erheblicher Schäden oder zur Wahrung anderer schutzwürdiger Interessen des Grundstücksbesitzers einschränken.**

*§ 60 Haftung*

Das Betreten der freien Landschaft erfolgt **auf eigene Gefahr.** Durch die Betretungsbefugnis werden keine zusätzlichen Sorgfalts- oder Verkehrssicherungspflichten begründet. Es besteht insbesondere **keine Haftung für typische, sich aus der Natur ergebende Gefahren.**

*§ 61 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen*

(1) Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie **an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.** An den Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 Metern von der mittleren

Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren,
2. bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen oder zum Zwecke der Überwachung, der Bewirtschaftung, der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder geändert werden,
3. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör, des Rettungswesens, des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie der Verteidigung.

Weiter gehende Vorschriften der Länder über Ausnahmen bleiben unberührt.

(3) Von dem Verbot des Absatzes 1 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 entsprechend.

§ 62 Bereitstellen von Grundstücken

*Der Bund, die Länder und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts stellen in ihrem Eigentum oder Besitz stehende Grundstücke, die sich nach ihrer natürlichen Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung eignen oder den Zugang der Allgemeinheit zu solchen Grundstücken ermöglichen oder erleichtern, in angemessenem Umfang für die Erholung bereit, soweit dies mit einer nachhaltigen Nutzung und den sonstigen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist und eine öffentliche Zweckbindung dem nicht entgegensteht.“*

§ 25 NatSchAG führt ergänzend zum allgemeinen Betretungsrecht der freien Landschaft noch folgendes aus:

„(1) Soweit durch Rechtsvorschrift nichts Anderes geregelt ist, darf **jede Person in der freien Landschaft auf eigene Gefahr Privatwege** (private Straßen und Wege aller Art) sowie **Wegeränder und Feldraine** zum Zwecke der **naturverträglichen Erholung betreten und mit einem Fahrrad befahren**. Das Fahren mit Rollstühlen steht dem Betreten gleich. Reiter dürfen Privatwege nur benutzen, wenn sie trittfest oder als Reitweg ausgewiesen sind.

(2) Absatz 1 gilt nicht innerhalb eingefriedeter Grundstücke, auf denen Tiere weiden, Gartenbau, Teichwirtschaft oder Fischzucht betrieben wird, sowie für Hof- und Gebäudeflächen. Die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung** darf durch das Betreten gemäß Absatz 1 **nicht beeinträchtigt** werden. **Gegenstände dürfen nicht in Natur und Landschaft zurückgelassen werden. Die Erholung Anderer in Natur und Landschaft darf nicht gestört werden.**

(3) Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte darf **Flächen und Wege nach Absatz 1 nur mit Genehmigung sperren**. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn dies

1. zur Wahrung **schutzwürdiger Interessen des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten**, insbesondere aus wichtigen Gründen des Feldschutzes, der Bewirtschaftung oder zur Vermeidung erheblicher Schäden, oder

2. zur Wahrung **überwiegender Interessen der Allgemeinheit**, insbesondere aus wichtigen **Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**, oder **zum Schutze der Erholungssuchenden**

erforderlich ist. **Die Genehmigung ist zu befristen.**

(4) Aus Gründen des Absatzes 3 Satz 2 Nummer 2 kann die **Behörde die Sperrung der bezeichneten Flächen und Wege auch von Amts wegen anordnen.**

(5) Für gesperrte Privatwege gilt **§ 26 Absatz 2** entsprechend.“

Diese gesetzlichen Regelungen sind bei der Einrichtung, Bewerbung und Ausstattung des geplanten Wegenetzes zu beachten. Die Nutzung der Wege erfolgt indessen tagsüber, so dass etwaige Beeinträchtigungen des nacht- und dämmerungsaktiven Fischotters unterbleiben.

3. Führt das geplante Wegenetz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Anlagebedingte Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile, hier: Wiesen auf Mineralböden und Niedermoor, lassen sich je nach Bauweise wirkungsvoll vermeiden, wenn die Wege entweder per regelmäßiger Mahd als unbefestigter Wiesenweg oder in Stegbauweise (d.h. ohne nennenswerte Versiegelungswirkung) eingerichtet werden.

### 3.2.8. Seesteg mit integrierter Rutsche und DLRG-Turm

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Seesteges zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Der geplante Seesteg beansprucht laut Darstellung des Managementplans den FFH-Lebensraumtyp 1160 „Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegrasswiesen)“. Die Natura2000-LVO benennt im Zusammenhang mit diesem Lebensraumtyp, wie zuvor bereits zitiert, folgende Lebensraumelemente bzw. Eigenschaften (für einen günstigen Erhaltungszustand):

- a) Wasseraustausch des Oberflächenwassers über Boddenrandschwellen mit der offenen Ostsee
- b) Nahezu gleicher Salzgehalt wie die offene Ostsee, aber geringere Wassertiefen und Exposition
- c) Hohe Biotopvielfalt mit lebensraumtypischem Tierarteninventar sowie ausgedehnten makrophytenreichen Flachwasserzonen und zentralen Becken als Schlickfallen

Die Eigenschaften a.) und b.) treffen auf den vom Steg beanspruchten Flachwasserbereich zweifelsfrei zu, die Eigenschaft c.) allerdings infolge der intensiven Badenutzung im betreffenden Bereich nicht.

Der geplante Seesteg erfordert das Rammen von tragenden Stützen in den subhydrischen Untergrund mit temporärer Eintrübung des Wassers. Hierbei werden allerdings badenutzungsbedingt weder makrophytenreiche Flachwasserzonen, noch Bereiche mit hoher Biotopvielfalt und lebensraumtypischem Tierarteninventar, sondern eine nahezu vegetationslose Badezone beansprucht. Insofern kann die baubedingte Trübung des Wassers auch nicht zur Unterbindung oder Einschränkung der Photosynthese von Unterwasserpflanzen führen.

Baubedingt ist insofern eine Beeinträchtigung des FFH-Lebensraumtyps 1160 ausgeschlossen.

2. Führt die Nutzung des Seesteges zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der DLRG-Turm dient der möglichst schnellen Rettung von Badegästen im Falle eines Badeunfalls. Die Einsehbarkeit des Badestrandes ist von der Seeseite uneingeschränkt und unverdeckt. Diese Eigenschaft hat der derzeit am Strand befindliche DLRG-Turm nicht. Der Betrieb eines DLRG-Turmes am Ende des Steges führt nicht zu einer Steigerung des vorhandene Badebetriebs im betreffenden Gewässerabschnitt – dieser wird durch die vorhandene Badenutzung aufgrund der Ausprägung als ausgedehnte Flachwasserzone und seiner insofern besonderen Eignung für (kleinere) Kinder mit allerdings begrenzten Schwimmfähigkeiten uneingeschränkt genauso genutzt wie strandnähere Wasserbereiche. Insofern ist auch die Installation einer Wasserrutsche nicht mit einer Intensitätssteigerung der Badeaktivitäten im betreffenden Bereich zu rechnen. Vielmehr gewährleistet die Anlage des Steges in Kombination mit der DLRG-Station, der Badeplattform und der Wasserrutsche eine deutlich bessere Kontrolle der Badeaktivitäten in dann unmittelbarer Nähe der Badeaufsicht im Sinne der Sicherheit der ohnehin vorhandenen Badegäste.

Da der betreffende Gewässerabschnitt infolge der langjährigen Badenutzung keine Funktion als Lebensraumelement der Zielarten aufweist und es dort an Eigenschaften mangelt, die eine Einstufung als Lebensraumtyp 1160 an betreffender Stelle erlaubt, sind nutzungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

3. Führt der Seesteg anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Es ist davon auszugehen, dass sich infolge der stegbedingten Überbauung und der damit einher gehenden Unterbindung der Badenutzung auf dem subhydrischen Untergrund eine makrophytenreiche Unterwasserflur mit entsprechend wertvoller und für den Lebensraumtyp 1160 charakteristischer Habitatausprägung ausbilden wird. Diese Entwicklung ist jedenfalls nicht als Beeinträchtigung des Lebensraumtyps 1160 zu werten.

Der Steg beansprucht im Übrigen keine Lebensraumelemente der Zielarten, vgl. Kap. 3.1.

### 3.2.9. Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Planinhalte

Die Mündung des Zierower Bachs bildet die nordwestliche Grenze des B-Plangebietes. Der Bauchlauf einschließlich der Niederung südlich wird im Managementplan als potentielles Fischotterhabitat angenommen, auch Wanderungen nach Süden scheinen hiernach wahrscheinlich. Diese Bereiche sind jedoch nicht Gegenstand der Planungen, sie werden allenfalls am Westrand des Plangebiets tangiert, dies allerdings in einer Art und Weise, dass der Status quo auch in den Randbereichen des FFH-Gebietes erhalten bleibt.

Der Managementplan zum SPA DE 1934-401 enthält ergänzend auch Maßnahmen zur Reduzierung der Störungen in diesbezüglich sensiblen Bereichen des FFH-Gebietes. Derartige Störungen auf das FFH-Gebiet gehen von der geplanten städtebaulichen Umstrukturierung im Ortsrandbereich von Zierow nicht aus, da es sich hierbei um bereits vorhandene Nutzungen innerhalb des Natura2000-Gebietes handelt, die durch die Umsetzung der Planinhalte lediglich neu geordnet werden sollen.

Es verbleibt die Möglichkeit, dass hier urlaubende Feriengäste sensible Bereiche des FFH-Gebietes betreten. Dies ist jedoch kein Phänomen, dass sich alleine aus den Inhalten des B-Plans Nr. 13 ergibt, schon jetzt wird der Strandbereich inklusive angrenzendem Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes (innerhalb des GGB) genutzt. Vor diesem Hintergrund wäre es unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB unangemessen, die angestrebte, im Übrigen maßvolle städtebauliche Entwicklung der Gemeinde aus diesem Aspekt heraus in Frage zu stellen bzw. zu unterbinden, zumal ein bereits für die Erholungsnutzung langjährig genutztes Areal und keine bislang ungestörte Fläche für die Planung beansprucht wird. Auch bzw. gerade mit Umsetzung der Inhalte des B-Plans Nr. 13 sollte es mit den im Managementplan verankerten Lenkungs- und Vorsorgemaßnahmen gelingen, die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes umsetzen zu können. Ansonsten müsste die Zweckmäßigkeit dieser Maßnahmen in Frage gestellt werden, wenn diese nicht geeignet wären, der in der Gesamtbetrachtung der Region vom Vorhaben ausgehenden, geringen, zudem nur potenziellen Auswirkungen wirkungsvoll zu begegnen.

Mit der Neuordnung der bestehenden Nutzungen im Strandbereich Zierow soll ein Beitrag zur natur- und gebietsverträglicheren Nutzung des Areals *im Sinne* des Managementplans geleistet werden.

#### 4. Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte)

Im nahen Umfeld des Planvorhabens sind mit Ausnahme des in Aufstellung befindlichen, ebenfalls FFH-geprüften Bebauungsplans Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ keine weiteren größeren kommunalen Bauvorhaben bekannt. Beide Pläne ergeben weder für sich selbst, als auch kumulativ betrachtet erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“.

Austauschbeziehungen zwischen Natura 2000-Gebieten werden nicht negativ beeinflusst oder beeinträchtigt.

#### 5. Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

Die Gemeinde Zierow plant die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der vorhandenen Nutzungen westlich des Ostseecamping-Ferienparks Zierow. Das Vorhaben sieht keine signifikante Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten vor, die Gemeinde reagiert damit lediglich auf die gewachsenen touristischen und städtebaulichen Ansprüche und will mit der Umsetzung der Planinhalte dem derzeit unsortierten Erscheinungsbild entgegenwirken.

Westlich und nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. leicht überlagernd befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit einer Fläche von ca. 23.840 ha und einen Anteil von ca. 92,8 % Meeresfläche.

Kriterium der Natura2000 Prüfungsunterlage sind die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Natura-2000-Gebiete sowie eine mögliche Beeinträchtigung.

Die genannten Arten und Lebensräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung der Planinhalte ungehindert erfolgen. Eine intensive touristische Nutzung im Betrachtungsgebiet findet bereits statt, durch die Umstrukturierung ist mit keiner signifikanten Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen zu rechnen, gleichzeitig findet eine Lenkung der Urlauber statt, sodass sensible Bereiche im Sinne des Managementplans geschont werden.

**Für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele der FFH-Lebensraumtypen zu erwarten.**

**Aus gutachtlicher Sicht der Verfasser wird daher eine Umsetzung von Kohärenzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.**

Rabenhorst, den 23.07.2019



Oliver Hellweg

## 6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2007): Prüfung der FFH-Verträglichkeit, unter [www.bfn.de/0316\\_ffhvp.html](http://www.bfn.de/0316_ffhvp.html).

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004): Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau.

Froelich & Sporbeck (2006): Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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

Lambrecht, H.; Trautner, J.; Kaule, G. & Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. F+E-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. Rahde u. a.]. – Endbericht: 316 S. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004.

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

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

LUNG M-V (2019): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Heft 2.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (2015): Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Entwurf Managementplan, Stand 17.07.2015

# B-Plan Nr. 13

## „Zierow Strand“ OT Zierow

### Gemeinde Zierow



## Unterlage zur Natura2000-Prüfung

### Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Stand: 23.07.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	4
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung .....	5
1.3.	Rechtsgrundlagen.....	5
1.4.	Vorgehensweise .....	7
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Übersicht .....	7
2.2.	Prüfungsrelevante Bestandteile.....	9
2.2.1.	Sondergebiet SO 1, SO 2, SO3 und SO4 .....	9
2.2.2.	Sondergebiet 5.....	10
2.2.3.	Sondergebiet 6.....	10
2.2.4.	Sondergebiet 7.....	10
2.2.5.	Sondergebiet 8.....	11
2.2.6.	Parkplatz.....	11
2.2.7.	Mobile Strandbar.....	12
2.2.8.	Waldbühne .....	12
2.2.9.	Wegeverbindungen .....	12
2.2.10.	Seesteg mit DLRG Turm und Rutsche .....	13
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Natura 2000-Gebietes FFH DE 1934-302 „Wismarbucht und Salzhaff“ .....</b>	<b>14</b>
3.1.	Ausgangssituation .....	14
3.2.	Wirkungen des Vorhabens.....	22
3.2.1.	Sondergebiet 5.....	22
3.2.2.	Sondergebiet 6.....	23
3.2.3.	Sondergebiet 8.....	26
3.2.4.	Errichtung Parkplatz .....	27
3.2.5.	Mobile Strandbar.....	28
3.2.6.	Errichtung Waldbühne.....	28
3.2.7.	Bau der Wegeverbindungen .....	29
3.2.8.	Errichtung Seesteg mit integrierter Rutsche und DLRG-Turm.....	30
3.2.9.	Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Planinhalte .....	31
<b>4.</b>	<b>Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte) .....</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete .....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Quellenangabe.....</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 07/2019. ....	8
Abbildung 3: Bestandsbebauung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie Ferienhausgebiet. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2018.....	9
Abbildung 4: Aktuelle Nutzung innerhalb des SO 6; links: Parkplatzfläche mit saisonal schwankender Belegung; rechts: Minigolfanlage mit kleinem kiosk. Foto links: Kiesel BAB Wismar08/2018, Foto rechts: Stadt Land Fluss 19.10.2016.....	10
Abbildung 5: Standort SO 7 „Strandversorgung“, Bestandsgebäude „rotes“ Haus. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2019. ....	11
Abbildung 6: Aktueller Standort DRLG-Turm im Bereich des Strandzugangs. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.....	13
Abbildung 7: Das SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun gefärbt) überlagert sich im Westen mit dem Plangebiet (rot gestrichelt). Kartengrundlage GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS3.4.8. ....	14
Abbildung 8: Größe, Lage und Ausdehnung des SPA (braune Fläche). Kartengrundlage: Umweltkarten M-V 2019. ....	18
Abbildung 9: Brutvögel in der Umgebung des Planvorhabens (rot). Quelle: Karte 2c Brutvögel1 Blatt C1 Managementplan 2015.....	20
Abbildung 10: Brutvögel in der Umgebung des Planvorhabens (rot). Quelle: Karte 2c Brutvögel2 Blatt C1 Managementplan 2015.....	20
Abbildung 11: Rastvögel in der Umgebung des Planvorhabens Quelle: Karte 2c Rastvögel1 Blatt C1 Managementplan 2015.....	21
Abbildung 12: Rastvögel in der Umgebung des Planvorhabens. Quelle: Karte 2c Rastvögel2 Blatt C1 Managementplan 2015.....	22
Abbildung 13: Trampelpfad an Heckenstruktur zwischen Minigolfanlage und Strand. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.....	24
Abbildung 14: Geeignetes Neuntöterhabitat an Zierower Bachniederung. Im Hintergrund geeignetes Bruthabitat mit dornigen Strukturen, im Vordergrund links ausgedehnter Grünlandbereich als Nahrungshabitat. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.....	24
Abbildung 15: Grünlandkomplex westlich des Vorhabengebietes, laut Managementplan Nahrungshabitat Rohrweihe, Kranich, Sturmmöwe, Schwarzkopfmöwe. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.....	25

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Infolge der teilweisen Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des europäischen Vogelschutzgebietes DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ ergibt sich der Bedarf einer Auseinandersetzung mit den projektbezogenen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzziel und Schutzzwecke.

Das Netz „Natura 2000“ umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Eine räumliche Überlagerung ist möglich. Unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Ausläufer des SPA Gebietes DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie überlagernd das FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“.

Insofern ist für Planvorhaben zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Hierzu sind vorab die relevanten Bestandteile des Vorhabens zu definieren.

Grundsätzlich würde zunächst eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgen. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Sind dagegen erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung<sup>1</sup> nicht erforderlich.

Für Planvorhaben, die ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Prüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Seitens der zuständigen Prüfbehörde wurde bereits signalisiert, dass eine FFH-Vorprüfung als nicht ausreichend erachtet wird. Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen, direkt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen.

Grundlage der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist das vorliegende Dokument.

---

<sup>1</sup> Das Bundesnaturschutzgesetz verwendet für die EU-Bezeichnung Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) den Begriff „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“. „Special protection area“ (SPA) ist der ebenfalls aus dem EU-Recht stammende Begriff für europäische Vogelschutzgebiete (VSG). Das Land M-V hat sich dieser Nomenklatur nunmehr angeschlossen. Die FFH-(Vor-)Prüfung umfasst die vorhabenbezogene Prüfung etwaig betroffener Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung. Insofern wird sich hierfür zukünftig der Begriff „Natura2000-(Vor)Prüfung etablieren, wengleich sich an der bisherigen Vorgehensweise inhaltlich und methodisch nicht ändert.

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt westlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet befindet sich direkt westlich angrenzend an den Campingplatz im Norden von Zierow. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 56.373 m<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit dem umgebenden internationalen Schutzgebiet.



Abbildung 1: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Der Planbereich liegt teilweise im Randbereich des europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) 1934-401. Nachfolgend wird auf das genannte NATURA 2000-Gebiet eingegangen und mögliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben untersucht. Im Folgenden wird jedoch der Begriff VSG zum besseren Verständnis durch die allgemein geläufige Bezeichnung SPA ersetzt.

## 1.3. Rechtsgrundlagen

Bedeutende Regelungen des europäischen Naturschutzrechtes liegen in Form der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) vor. Die sich aus diesen Richtlinien ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ wurden in den §§ 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in bundesdeutsches Recht festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die europäischen Regelungen mit dem § 21 Netz „Natura 2000“ des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) umgesetzt.

Die bundesdeutsche Gesetzesgrundlage für die Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist § 34 BNatSchG; in Absatz 1 heißt es:

*„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.“*

§ 34 Abs. 2 BNatSchG gibt Auskunft darüber, wann ein Projekt / Plan unzulässig ist:

*„Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“*

Im Rahmen einer (Vor-)Prüfung im Sinne von § 34 Abs. 1 BNatSchG ist es daher grundsätzlich egal, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines europäischen Schutzgebietes liegt. Maßgeblich sind die Wirkungen des Vorhabens auf das betreffende Gebiet.

Maßgebliche Bestandteile sind nach LAMBRECHT et al. (2004) und FROELICH & SPORBECK (2006, S. 17) in dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern<sup>2</sup> definiert:

In FFH-Gebieten:

- Die signifikant vorkommenden oder wiederherzustellenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten sowie die signifikant vorkommenden oder die wiederherzustellenden Populationen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und ihre Lebensräume,
- Die für die zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Lebensraumbedingungen maßgeblichen standörtlichen Voraussetzungen (z.B. abiotische Standortfaktoren und die wesentlichen funktionalen Beziehungen einzelner Arten, in Einzelfällen auch zu (Teil-)Lebensräumen außerhalb des Gebietes. Entscheidend für die Einordnung als maßgeblicher Bestandteil ist dabei die Funktion und nicht zwingend die Fläche als solche)

In Europäischen Vogelschutzgebieten:

- Die signifikant vorkommenden Vogelarten des Anhang I und des Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie und ihre Lebensräume
- Deren zu erhaltende oder wiederherzustellende Lebensräume, deren maßgebliche standörtliche Voraussetzungen (z.B. wesentlichen funktionalen Beziehungen einzelner Arten, in Einzelfällen auch zu (Teil-)Lebensräumen außerhalb des Gebietes. Entscheidend für die Einordnung als maßgeblicher Bestandteil ist dabei die Funktion und nicht zwingend die Fläche als solche).

Eine weitere, für FFH-Prüfungen aktuelle Rechtsgrundlage ist die Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung – **Natura 2000-LVO M-V**) vom 12. Juli 2011, mehrfach geändert durch Verordnung vom 9. August 2016 (GVOBl. M-V S. 646, ber. GVOBl. M-V 2017 S.10), Sie dient zur konkreten Definition der Schutzzwecke, Lage, Abgrenzung und insbesondere der artenspezifischen Erhaltungsziele der in M-V vorhandenen EU-Vogelschutzgebiete (SPA = **Special Protected Areas**)

Folgende Definition der Erhaltungsziele ergibt sich aus § 3 Natura2000-LVO M-V:

*„Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist es, durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Vogelarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 1 werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.“*

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA wurden zunächst in den der EU-Kommission übermittelten Standard-Datenbögen explizit genannt. Eine weitergehende Ergänzung im

---

<sup>2</sup> Das LUNG weist zwar aktuell nicht mehr explizit auf das Gutachten hin, jedoch ist der darin verankerte grundsätzliche methodische Ansatz aus gutachterlicher Sicht nach wie vor geeignet.

Sinne einer Konkretisierung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der betreffenden Gebiete enthält die Natura2000-LVO M-V. Sie führt in Anlage 1 alle Zielarten einschließlich der für ihre Erhaltung maßgeblichen Gebietsbestandteile auf. Gebietsbestandteile können hierbei zum Beispiel in Form von essenziellen Nahrungsflächen auch über die Gebietsgrenzen hinaus von maßgeblicher Bedeutung sein; die Abgrenzung eines europäischen Schutzgebietes erfolgte maßstabsbedingt selten entlang von Lebensraumgrenzen. Die etwaige Hinausziehung von funktional wichtigen Randbereichen erfolgt jedoch in der Regel nicht über Distanzen im km-Bereich.

#### 1.4. Vorgehensweise

In dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern von FROELICH & SPORBECK (2006) heißt es, dass in der Natura2000-Prüfung die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen abzuschätzen ist.

Die Natura2000-Prüfung wird unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und unter Hinzuziehung von LAMBRECHT et.al. 2004 durchgeführt. Dabei wird sich an folgender Vorgehensweise orientiert:

- Beschreibung des Bauvorhabens und seiner Wirkfaktoren bzw. Wirkungen des Vorhabens
- Beschreibung der Natura 2000- Gebiete und ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke
- Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete
- Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte)
- Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

## 2. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

### 2.1. Übersicht

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an die Ausläufer der überlagernden Natura2000 Gebiete SPA-DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und FFH-DE1934-302 „Wismarbucht“. Im Nordwesten überlagern sich Vorhabengebiet und Schutzgebietsflächen, hier befinden sich jedoch bereits bestehende Nutzungen in Form einer Minigolfanlage und eines Spielplatzes.

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



**Planzeichenerklärung**

Planzeichen	Erklärung	Hochgrade
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO 1-3	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Ferienwohnungen	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (K)
SO 4	Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhausbau	[1] (2) (a) (K)
SO 5-8	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandenergiebau	[1] (1) % BaUG
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
GR	maximale Grundfläche	[1] (2) (a) (a) (K)
I, II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
TH max	Trafikhöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
FFH max	Flächenhöhe als Höchstmaß	[1] (2) (a) (a) (K)
U 0, 0, 5, 10, 15, 20	Untere Bogenhöhe in m über NN	[1] (2) (a) (a) (K)
SD, WD	Schiefsdach, auch versetzt, Walmdach	[1] (2) (a) (a) (K)
KW/D, FD, PD	Koppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	[1] (2) (a) (a) (K)
DN	Dachneigung	[1] (2) (a) (a) (K)
<b>Baumgrenzen</b>		
o	offene Bauweise	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Einzelhauser zulässig	[1] (2) (a) (a) (K)
o	Baugrenze	[1] (2) (a) (a) (K)
<b>Verkehrsflächen</b>		
o	Straßenbegrenzungslinie	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrfläche	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Öffentliche Parkfläche	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrsberuhigter Bereich	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Fußgängerbereich	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Verkehrslinien	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Park- und Wanderweg	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Ein- bzw. Ausfahrt	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
o	Ablagerung für Abwasseranlagen	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Abfall für Staßfurt für Abfallverwertung	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Grünflächen (Öffentl.) - "Strandpark Zierow"</b>		
o	Parkanlage	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Spielplatz	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Grünflächen (Öffentl.) - "Strand Zierow"</b>		
o	Strand	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Strandswiese	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
o	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonnentrockenpflanzen	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Umgestaltung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	FFH	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	FFH FFH	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	SFA SPA	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Europäisches Vogelschutzgebiet - Wismarbusch-Salzhalt	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Erhalten von Bäumen	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Wasserflächen und Flächen mit wesentlichen Naturfunktionen</b>		
o	Umgestaltung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerzustimmen gem. § 29 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>Sonstige Planungen</b>		
o	Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen hier: A. Sonnenterrassen u. Wismarbusch	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Umgestaltung von Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Schutzanforderungen vorliegen. Näheres im Plan festzulegen ist	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Umgestaltung von Flächen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ziele des Naturschutzrechtes im Sinne des Naturschutzrechtes zu berücksichtigen sind	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Abgrenzung der Art und Weise des Maßstabes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
o	Flurstücksgrenze	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Numerus des Flurstückes	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Geländehöhepunkt in m ü. NN, Höhenbeschriftung DIN 451	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Bleibung	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Einfriedung	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Baum Bestand	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Löschwasserentnahmestelle	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)
o	Lagerpunkt Nr. 203450480 der amt. geodätischen Grundlagennetze	[1] (1) % BaUG [1] (2) (a) (a) (K)



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	→ siehe Baugesetzbuch
GR - max. Grundfläche	→ siehe Baugesetzbuch
Bauweise	GH - Gebäudehöhe
TH - 1-stufige	→ siehe Baugesetzbuch
FD - Freistufige	→ siehe Baugesetzbuch
DN - Dachneigung	→ siehe Baugesetzbuch
SD - Schiefdach	→ siehe Baugesetzbuch
WD - Walmdach	→ siehe Baugesetzbuch
KW/D - Koppelwalmdach	→ siehe Baugesetzbuch
PD - Pultdach	→ siehe Baugesetzbuch

<b>SO 1</b> Wo-FaWo	III	GRZ = 0,6	GH = 5,50 m DN max. 30° SD, auch versetzt WD
<b>SO 2</b> Wo-FaWo	II	GRZ = 0,6	GH = 7,50 m DN max. 30° SD, auch versetzt WD
<b>SO 3</b> Wo-FaWo	II	GRZ 0,6	TH = 4,50 m FH = 10,50 m DN 45° - 55° SD, auch versetzt KW/D
<b>SO 4</b> Ferienhausbau	II	GRZ 0,6	GH = 6,00 m DN max. 30° SD, auch versetzt FD, PD
<b>SO 5</b> Strandenergiebau	I	GR = 150 m <sup>2</sup>	GH = 3,00 m
<b>SO 6</b> Strandenergiebau	I	GR = 1.200 m <sup>2</sup>	GH = 3,00 m
<b>SO 7</b> Strandenergiebau	I	GR = 215 m <sup>2</sup>	GH = 7,00 m DN 35° - 40° SD
<b>SO 8</b> Sanitärgebäude	I	GR = 85 m <sup>2</sup>	GH = 4,50 m <sup>2</sup> DN max. 22° SD, auch versetzt FD

Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“, Quelle: BAB Wismar 07/2019.

Ziel der Planung ist es, gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten planerisch einschreiten zu können, so dass der B-Plan als zentrales Steuermittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingesetzt werden kann. Hierbei orientiert sich der Plan eng an der Gestaltungsstudie von 2018 der Gemeinde.

Auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich geht durch den unmittelbar angrenzenden Campingplatz und die umliegenden Ferienhäuser ein hoher Nutzungsdruck aus. Hier möchte die Gemeinde mit dem B-Plan Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern und Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Campingplatz und Niederungsbereich des Zierower Bachs vom Strand bis knapp vor die Ortslage Zierow. Die Flächen unterstehen aktuell verschiedenen Nutzungsfunktionen, hierbei handelt es sich um

die Strandnutzung im Norden, des Weiteren werden Flächen als Parkplatz und Minigolfanlage genutzt. Ebenso befinden sich Ferienhauskomplexe sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Plangrenzen.

Das Plangebiet, in dem vorhandenen Nutzungen neu strukturiert und den aktuellen touristischen Ansprüchen angepasst werden sollen, reicht vom Strand und benachbartem Campingplatz bis nach Süden in Richtung Zierow. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch den Zeltplatz geprägt, aber auch durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Niederungsbereich des Zierower Bachs.

## 2.2. Prüfungsrelevante Bestandteile

### 2.2.1. Sondergebiet SO 1, SO 2, SO3 und SO4

Die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 werden im B-Plan als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen, das SO 4 gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt und liegen außerhalb der Grenzen des Vogelschutzgebietes.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.



Abbildung 3: Bestandsbebauung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie Ferienhausgebiet. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2018.

Die beschriebenen Sondergebiete SO 1 – SO 4 werden bereits als Ferienwohngebiet genutzt. Durch die Umsetzung der Planinhalte findet lediglich eine **Bestandssicherung** statt. Eine Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen ist ausgeschlossen, da keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind.

**Die Sondergebiete führen somit nicht zur Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und werden daher in der weiteren Prüfung nicht eingehender betrachtet.**

### 2.2.2. Sondergebiet 5

Das Sondergebiet 5 mit der Zweckbestimmung Strandversorgung stellt eine **neue Nutzung** im Randbereich des SPA dar. Der B-Plan setzt die baulichen Anlagen und Nutzungen als „Gebäude, welches den Zugang zum Strand akzentuieren soll, beispielsweise in Form einer Touristeninformation mit Kiosk und WC-Anlage“ fest.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 5 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 5 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt SO 5 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.3. Sondergebiet 6

Mit Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 13 findet im Bereich des Sondergebietes 6 eine **Nutzungsänderung** statt. Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Minigolfanlage mit kleinem Kiosk, außerdem wird ein Großteil der Fläche als Parkplatz genutzt.



Abbildung 4: Aktuelle Nutzung innerhalb des SO 6; links: Parkplatzfläche mit saisonal schwankender Belegung; rechts: Minigolfanlage mit kleinem kiosk. Foto links: Kiesel BAB Wismar08/2018, Foto rechts: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Wie unter Punkt 2.2.6. dargestellt, wird der **Parkplatz in den Südosten des Vorhabengebietes verlagert**, die **Minigolfanlage wird als Bestand** gesichert. Als **neue Nutzung** kann im SO 6 außerdem ein **Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft mit Terrasse und Freilandnutzung, sowie Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen** entstehen.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 6 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 6 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das SO 6 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.4. Sondergebiet 7

Das Sondergebiet 7 wird im B-Plan mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ festgesetzt. Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafé im historischen „roten“ Haus mit Terrasse. Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung der Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.



Abbildung 5: Standort SO 7 „Strandversorgung“, Bestandsgebäude „rotes“ Haus. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2019.

Das Strandcafé wird bereits seit einigen Jahren betrieben, es handelt sich somit um keine neue Nutzung im Randbereich des SPA-Gebietes Wismarbucht und Salzhaff, sondern um eine Bestandssicherung, sodass keine Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile des SPA Gebietes durch das SO 7 zu erwarten sind und sich eine Relevanz für die Natura2000-Prüfung erübrigt.

#### 2.2.5. Sondergebiet 8

Das kleinflächige Sondergebiet 8 ist auf einer großräumigen Freifläche des Sport- und Freizeitbereiches des Zierower Strandes im äußersten Randbereich des FFH-Gebietes festgesetzt und stellt eine **neue Nutzung** dar. Die Zweckbestimmung wird im B-Plan als „**Sanitärgebäude** zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäreinrichtungen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit“ festgesetzt.

##### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 8 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des SO 8 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das SO 8 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

#### 2.2.6. Parkplatz

Derzeit befindet sich der Parkplatz für den Zierower Strand im Westen des Vorhabengebietes und wird vor allem in den Sommermonaten stark von Badegästen angenommen. Der B-Plan sieht vor den Parkplatz aus dem Randbereich des SAP-Gebietes zu ziehen und im Südosten auf bisher intensiv genutzten Acker eine neue Parkfläche mit einer Kapazität von ca. 260 Stellplätzen anzulegen. Aufgrund saisonabhängiger Nutzungen und um die neue Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten werden verschiedenen Versiegelungsgrade (55 % teilversiegelt, 20 % begrünt, 25 % vollversiegelt) angesetzt.

##### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

2. Führt die Nutzung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt der Parkplatz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.7. *Mobile Strandbar*

Zur Erweiterung der touristischen Angebote am Strand in Zierow zählt auch die Möglichkeit eine **mobile** Strandbar zu betreiben. Die Bar dient dem Ausschank und dem Verzehr vor Ort von Getränken und kleinen Snacks. Als wetterabhängige saisonale Einrichtung ist ein maximaler Nutzungszeitraum vom 15. April bis 15. September und täglich in der Zeit von 14 Uhr bis zum Sonnenuntergang vorgesehen. Die zum Betreiben der Bar erforderlichen baulichen Anlagen sind nach der Nutzungszeit wieder vollständig zurückzubauen.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führt die Nutzung der mobilen Strandbar zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
2. Führt die mobile Strandbar anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.8. *Waldbühne*

Als mögliche Nebenanlage wird im Strandpark Zierow eine Waldbühne festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines kleinen kulturellen Erlebnisbereiches zur Erweiterung der touristischen Angebote. Dazu zählen unter anderem kleine Konzerte, Theater- und Filmvorführungen. Wie schon für die mobile Strandbar ist auch für die Waldbühne ein maximaler Nutzungszeitraum vom 15. April bis 15. September eines jeden Jahres vorgesehen. Vor einer überdachten Szenenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> können so ca. 100 Sitzplätze angeordnet werden.

Die Gemeinde wird die Nutzung der Bühne durch eine entsprechende Satzung regeln; der B-Plan schafft den städtebaulichen Rahmen hierfür.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt die Waldbühne anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.9. *Wegeverbindungen*

In Anlehnung an das Gestaltungskonzept der Gemeinde verfolgt der B-Plan das Ziel den Vorhabenbereich zu einem Strandpark hin zu entwickeln und so eine gewisse Besucherlenkung im Randbereich des Natura2000 Gebietes zu schaffen. Innerhalb des Vorhabengebietes bestehen bereits viele kleine „wilde“ Trampelpfade mangels ausgebauter Wege. Der B-Plan sieht für die zusätzlichen Wegeverbindungen eine naturnahe, barrierefreie, wassergebundenen bzw. in einer Stegbauweise vor.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Wegeverbindungen zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung der Wege zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt das Wegenetz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 2.2.10. Seesteg mit DLRG Turm und Rutsche

Die Errichtung eines Seesteges ist eine neue Nutzung innerhalb des Schutzgebietes. Der bisherige Standort des DLRG Turms deckt den östlichen Strandabschnitt aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und des Steilküstenverlaufes schlecht ab. Um die Sicherheit der Badegäste im gesamten Strandbereich gewährleisten zu können, ist ein DLRG-Turm auf dem Seesteg geplant.



Abbildung 6: Aktueller Standort DLRG-Turm im Bereich des Strandzugangs. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

#### Prüfungsrelevante Bestandteile / Fragestellungen

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Seesteges zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?
2. Führt die Nutzung des Seesteges zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?
3. Führt der Seesteg anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

### 3. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes FFH DE 1934-302 „Wismarbucht und Salzhaff“

#### 3.1. Ausgangssituation



Abbildung 7: Das SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun gefärbt) überlagert sich im Westen mit dem Plangebiet (rot gestrichelt). Kartengrundlage GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS3.4.8.

Im Nordwesten des Plangebietes überlagert sich der Vorhabenbereich mit dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, welches insgesamt eine Fläche von 42.483 ha mit einem Anteil von ca. 71 % Meeresfläche umfasst.

Das 42.483 ha große SPA stellt sich als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland dar.

71 % der Fläche werden von Meeresgebieten und –armen eingenommen, gefolgt von Ackerland mit 21 %. Feuchtes und mesophiles Grünland weist einen Flächenanteil von 3 % auf. Salzsümpfe, -wiesen und –steppen, Heide bzw. Gestrüpp (Macchia, Garrigue, Phrygana) nehmen ebenso wie Laubwald und Nadelwald jeweils 1% der Fläche ein.

Die Güte und Bedeutung des SPA-Gebietes liegt im Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Traditionelle Küstenfischerei und beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem sind als Besonderheiten des Schutzgebietes hervorzuheben. Die Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen sowie flachwelliger Grundmoräne im Küstenhinterland ist darüber hinaus charakteristisch für das SPA-Gebiet.

Die Verletzlichkeit besteht laut Standard-Datenbogen vor allem im übermäßigen Einfluss von Tourismus und Freizeit sowie der Fischerei, Jagd und Entnahme von Arten; darüber hinaus sind auch die Landwirtschaft und anthropogene Eingriffe in den Wasserhaushalt genannt.

Maßgebliche Erhaltungsziele sind im Managementplan für das teilweise überlagernde FFH-Gebiet DE 1934-302 verankert und gehen überdies aus den in der Natura2000-LVO M-V verankerten, maßgeblichen Gebietsbestandteilen des SPA hervor (siehe Anhang).

Für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" wurde ebenfalls ein Managementplan erarbeitet, um einen günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen.

Nachfolgende Tabelle listet die im Standarddatenbogen genannten Zielarten des SPA auf:

Artname		Anhang I VS-RL	Status	Populations- größe	Erhaltungszustand Wiederherstellungs möglichkeit Habitat- elemente (A B C)	Bedeutung SPA für Erhalt Vogelart (A B C)	
deutsch	wissenschaftlich					Land M-V	Deutsch- land
Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	Anhang I	bruetend	~ 25 Brutpaare	C	A	B
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	B	C
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	Anhang I	bruetend	= 2 Brutpaare	B	B	C
Flußseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	Anhang I	bruetend	< 10 Brutpaare	C	B	C
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C	C
Kranich	<i>Grus grus</i>	Anhang I	bruetend	~ 6 Brutpaare	B	C	C
Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	Anhang I	bruetend	~ 50 Brutpaare	C	A	B
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	Anhang I	bruetend	~ 3 Brutpaare	B	C	C
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Anhang I	bruetend	~ 80 Brutpaare	B	A	B
Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	Anhang I	durch- ziehend	< 5 Ind.	B	B	C
Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	Anhang I	durch- ziehend	~ 75 Ind.	B	A	A
Pfuhlschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	Anhang I	durch- ziehend	~ 100 Ind.	B	A	C
Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C	C
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Anhang I	bruetend	~ 8 Brutpaare	B	B	C
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Anhang I	bruetend	~ 3 Brutpaare	B	B	C
Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	C	A	B
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	Anhang I	bruetend	= 1 Brutpaare	B	A	B
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Anhang I	bruetend	~ 6 Brutpaare	B	C	C
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Anhang I	bruetend	= 2 Brutpaare	B	B	B
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	Anhang I	durch- ziehend	~ 1000 Ind.	B	A	A
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Anhang I	bruetend	~ 100 Brutpaare	B	A	A
Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C	C
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C	C
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Anhang I	bruetend	= 3 Brutpaare	B	C	C
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	Anhang I	bruetend	~ 2 Brutpaare	B	B	C
Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	Anhang I	durch- ziehend	~ 300 Ind.	B	B	B
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C	C
Zwergschwan (Mitteleuropa)	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Anhang I	durch- ziehend	~ 200 Ind.	B	B	B

Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	Anhang I	bruetend	~ 10 Brutpaare	C	A	B
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>		bruetend	~ 20 Brutpaare	C	A	B
Bergente	<i>Aythya marila</i>		durchziehend	~ 30000 Ind.	B	A	A
Bläßgans	<i>Anser albifrons</i>		durchziehend	~ 15000 Ind.	B	A	B
Bläßhuhn	<i>Fulica atra</i>		durchziehend	~ 18000 Ind.	B	A	A
Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>		bruetend	~ 40 Brutpaare	B	A	B
Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>		durchziehend	~ 20000 Ind.	B	A	A
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>		bruetend	~ 25 Brutpaare	B	A	A
Graugans	<i>Anser anser</i>		durchziehend	~ 4000 Ind.	B	A	A
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>		durchziehend	~ 5000 Ind.	B	A	A
Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>		bruetend	~ 50 Brutpaare	C	A	A
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>		bruetend	~ 30 Brutpaare	B	A	B
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>		durchziehend	~ 30000 Ind.	B	A	A
Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>		bruetend	~ 50 Brutpaare	C	A	B
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>		bruetend	~ 30 Brutpaare	C	A	A
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>		durchziehend	~ 4000 Ind.	B	A	A
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>		bruetend	~ 30 Brutpaare	C	A	B
Sturmmöve	<i>Larus canus</i>		bruetend	~ 4000 Brutpaare	B	A	A
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>		bruetend	~ 6000 Brutpaare	B	A	A

Tabelle 1: Zielarten des SPA laut Standarddatenbogen.

Der Erhaltungszustand der Habitate relevanter Brut- und Zugvogelarten laut Standarddatenbogen wick teilweise von der aktuellen Bewertung im Managementplan des SPA Gebietes ab. Die folgenden Tabellen sind dem Managementplan entnommen und stellen die Veränderungen dar.

Der Zustand der Habitate der Brutvögel in der Umgebung des Plangebietes hat sich nach Neubewertung gem. Managementplan April 2015 im Vergleich zu den zuvor ermittelten Erhaltungszuständen verschlechtert bzw. ist gleich geblieben, lediglich der Erhaltungszustand der Habitate der Schnatterente und der Schwarzkopfmöve hat sich verbessert. Der Erhaltungszustand der relevanten Rastvogelhabitate hat sich danach ebenfalls bei allen vier Arten verschlechtert.

Vogelart	Erhaltungszustand der Vogelhabitate lt. SDB und [lt. Plausibilitätsprüfung Kap. I.3.2]	Erhaltungszustand der Habitate im Gebiet
Austernfischer	C	C
Brandgans	B [C]	C
Brandseeschwalbe	C [B]	B
Eisvogel	B	B
Fischadler	B [C]	C
Flusseeeschwalbe	C [A]	A
Gänsesäger	B [C]	C
Heidelerche	B [C]	C
Kranich	B [C]	C
Küstenseeschwalbe	C [B]	B
Mittelsäger	C	C
Mittelspecht	B [C]	C
Neuntöter	B [C]	C
Reiherente	B	B
Rohrdommel	B	B
Rohrweihe	B [C]	C
Rotmilan	B [C]	C
Rotschenkel	C	C
Säbelschnäbler	C	C
Sandregenpfeifer	C	C
Schnatterente	C [A]	A
Schwarzkopfmöwe	B [A]	A
Schwarzspecht	B [C]	C
Seeadler	B [C]	C
Sperbergrasmücke	B [C]	C
Sturmmöwe	B	B
Tüpfelsumpfhuhn	B [C]	C
Uferschwalbe	B [C]	C
Wachtelkönig	B [C]	C
Weißstorch	B [C]	C
Wespenbussard	B [C]	C
Zwergschnäpper	B [C]	C
Zwergseeschwalbe	C	C

Tabelle 1: Erhaltungszustand der Habitate der relevanten Brutvögel lt. Standard-Datenbogen (SDB) und aktueller Bewertung. Quelle: Managementplan 11. Dezember 2015.

Art	Erhaltungszustand der Vogelhabitate lt. SDB und [lt. Plausibilitätsprüfung Kap. I.3.2]	aktueller Erhaltungszustand der Vogelhabitate
Bergente	B	B
Blässgans	B [C]	C
Blässhuhn	B [C]	C
Eiderente	B	B
Graugans	B [C]	C
Höckerschwan	B [C]	C
Odinshühnchen	B	B
Ohrentaucher	B [A]	A
Pfuhlschnepfe	B [C]	C
Reiherente	B	B
Säbelschnäbler	-	C
Schellente	B	B
Singschwan	B [C]	C
Zwergschwan	B [C]	C

Fortsetzung Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate der relevanten Rastvögel lt. Standard-Datenbogen (SDB) und aktueller Bewertung. Quelle: Managementplan 11. Dezember 2015.

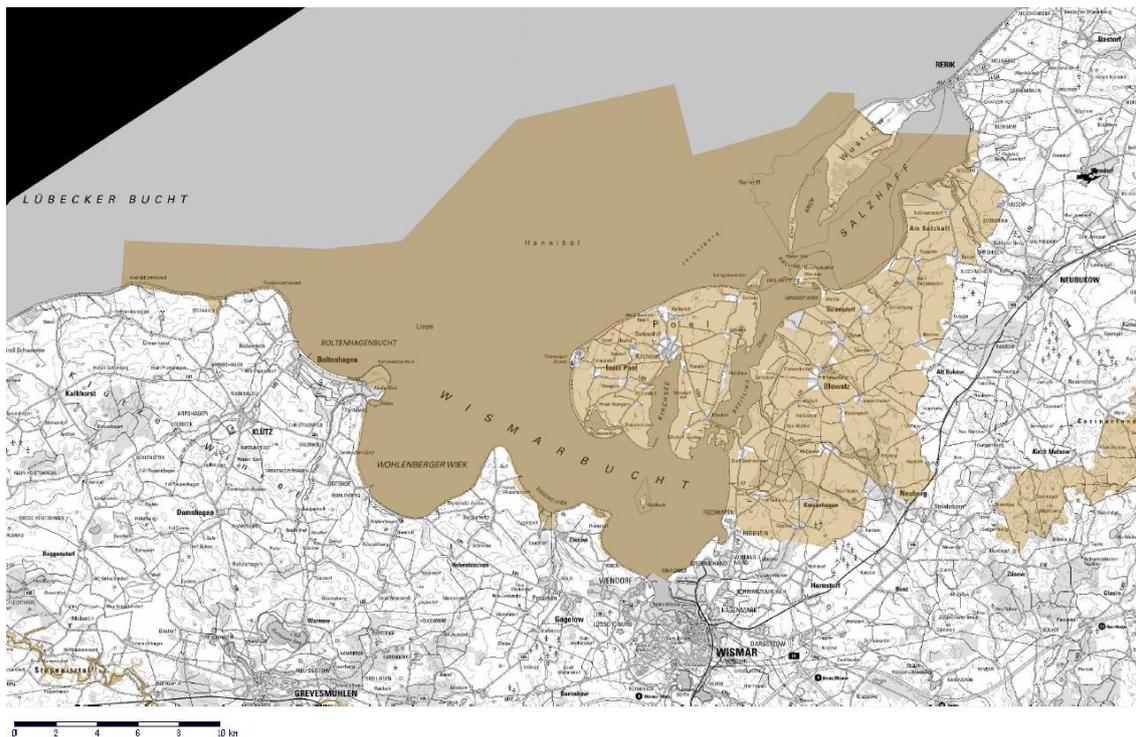


Abbildung 8: Größe, Lage und Ausdehnung des SPA (braune Fläche). Kartengrundlage: Umweltkarten M-V 2019.

Aufgeführte Schutzeordernisse für das SPA DE 1934-401, entnommen aus der CD Natura2000 – Vorschlagsgebiete (April 2007) des Landes Mecklenburg-Vorpommerns. Die CD Natura2000 – Vorschlagsgebiete (April 2007) enthielt gutachtlich ermittelte, beispielhaft aufgeführte Schutzeordernisse.

Schutzerfordernisse:

1. Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik,
2. Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung im Vordergrund,
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Prädatorenbestandes (Raubsäuger), der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen,
4. Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen,
5. Erhaltung aller Brackwasserröhrichte,
6. Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes,
7. Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen,
8. Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen,
9. Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation,
10. Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden,
11. Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen,
12. Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen, Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität,
13. Erhaltung der Wasserröhrichte,
14. Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität,
15. Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert,
16. Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage,
17. Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänse- und Kranzestplätzen,
18. Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände),
19. Erhalt einer Landschaft mit hohen Anteilen an Grünlandflächen, Kleingewässern und feuchten Senken,
20. Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.),
21. Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Standard-Datenbogen nennt folgende negative Einflüsse und Nutzungen im Gebiet:

- Land- und Forstwirtschaft
- Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten
- Freizeit und Tourismus
- Anthropogene Eingriffe in den Wasserhaushalt (Feuchtgebiete und Küsten)

Der inzwischen verabschiedete Managementplan enthält ergänzend wichtige Informationen und kartografische Darstellung, die eine Prüfung auf aktueller Grundlage ermöglicht. Die wesentlichen Karten zum Rast-, Zug- und Brutgeschehen der maßgeblichen Zielarten des SPA sind nachfolgend ausschnittsweise dargestellt.

In Karte 2c Brutvögel 1 Blatt C1 werden Lebensraumelemente für folgende Brutvögel im Bereich des Vorhabens bzw. seiner näheren Umgebung gekennzeichnet: Neuntöter und Rohrweihe im Bereich des Grünlandes der Zierower Bachniederung westlich an das Vorhabengebiet angrenzend; Mittelspecht in den bewaldeten Bereichen der Bachniederung; westlich der Flussmündung Sandregenpfeifer und entlang der Küstenlinie/ Wasserfläche

nördlich Brandseeschwalbe, Flusseeeschwalbe und Zwergseeschwalbe. Gemäß Abb. 9 überschneidet sich der Vorhabenbereich (rot) mit Lebensraumelementen der Rohrweihe, des Neuntöters sowie der Zwerg-, Küsten- und Brandseeschwalbe.

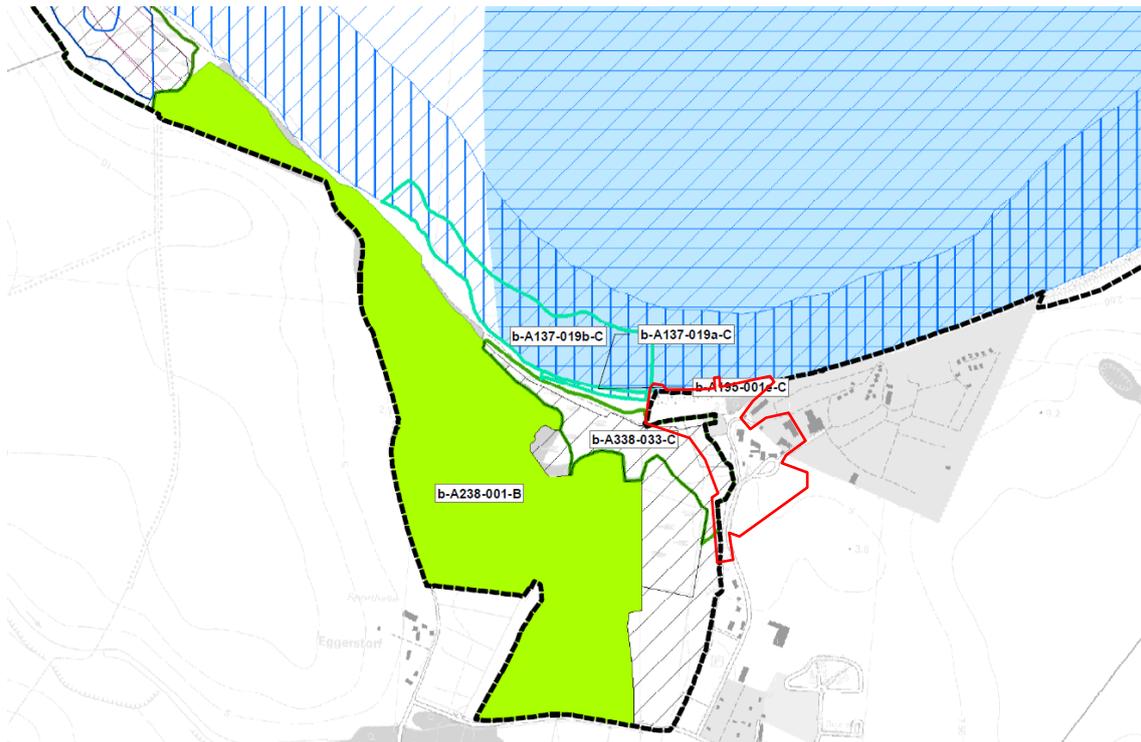


Abbildung 9: Brutvögel in der Umgebung des Planvorhabens (rot). Quelle: Karte 2c Brutvögel1 Blatt C1 Managementplan 2015

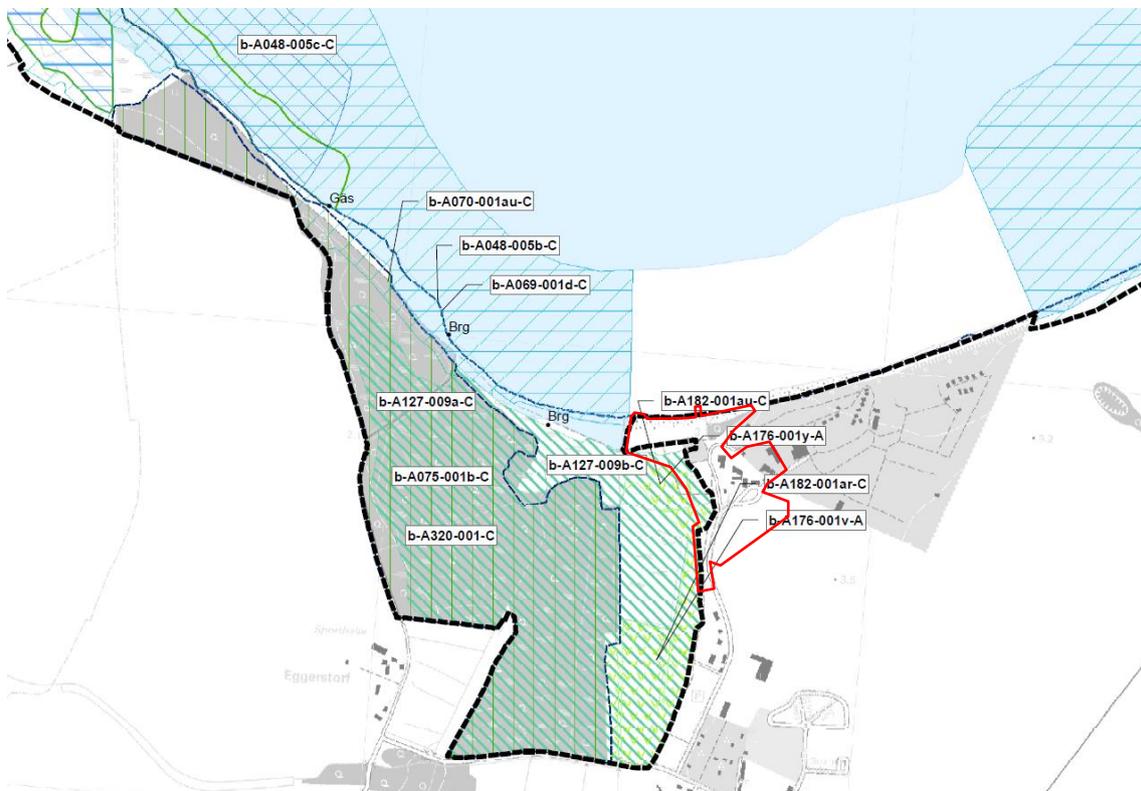


Abbildung 10: Brutvögel in der Umgebung des Planvorhabens (rot). Quelle: Karte 2c Brutvögel2 Blatt C1 Managementplan 2015

Laut Karte 2c Brutvögel2 Blatt C1 des Managementplans sind Lebensraumelemente folgender Brutvögel im Vorhabengebiet und seiner näheren Umgebung zu finden: Schwarzkopf- und Sturmmöwe im Grünlandbereich der Zierower Bachniederung; Kraniche im Grünland sowie im bewaldeten Bereich der Zierower Bachniederung, Zwergschnäpper und Seeadler im bewaldeten Gebiet westlich des Zierower Bachs; westlich der Bachmündung sind Brandgans, Gänse- und Mittelsäger anzutreffen. Gemäß Abb. 10 überschneiden sich die Lebensraumelemente des Kranichs, der Sturmmöwe und der Schwarzkopfmöwe mit dem Vorhabenbereich.

In den folgenden 2 Karten werden für die Umgebung des Untersuchungsgebiet folgende Rastvogelarten genannt: Singschwan, Zwergschwan, Höckerschwan und Blässgans sowie Schellente, Säbelschnäbler, Pfuhlschnepfe, Reiherente und Blässgans auf der Wasserfläche nördlich des Vorhabens. Gemäß den Abbildungen 11 und 12 überlagert sich die Vorhabenfläche im Norden mit Lebensraumelementen des Zwerg-, Sing- und Höckerschwans, der Bläss- und Saatgans sowie der Reiherente.

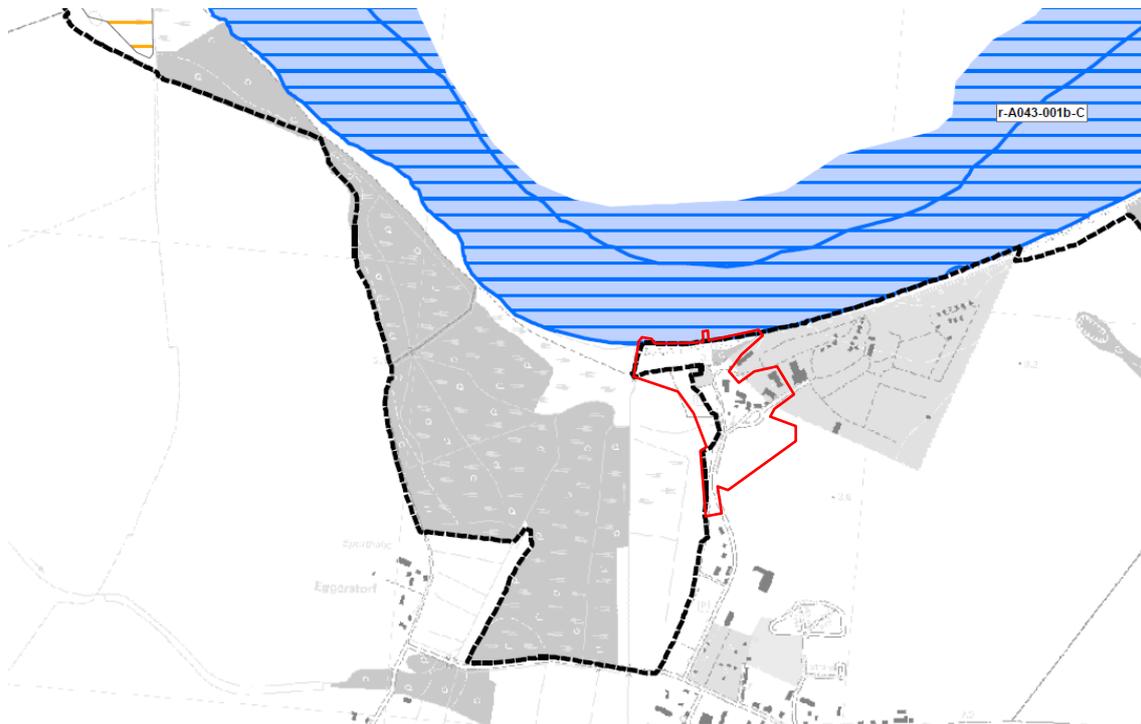


Abbildung 11: Rastvögel in der Umgebung des Planvorhabens Quelle: Karte 2c Rastvögel1 Blatt C1 Managementplan 2015.

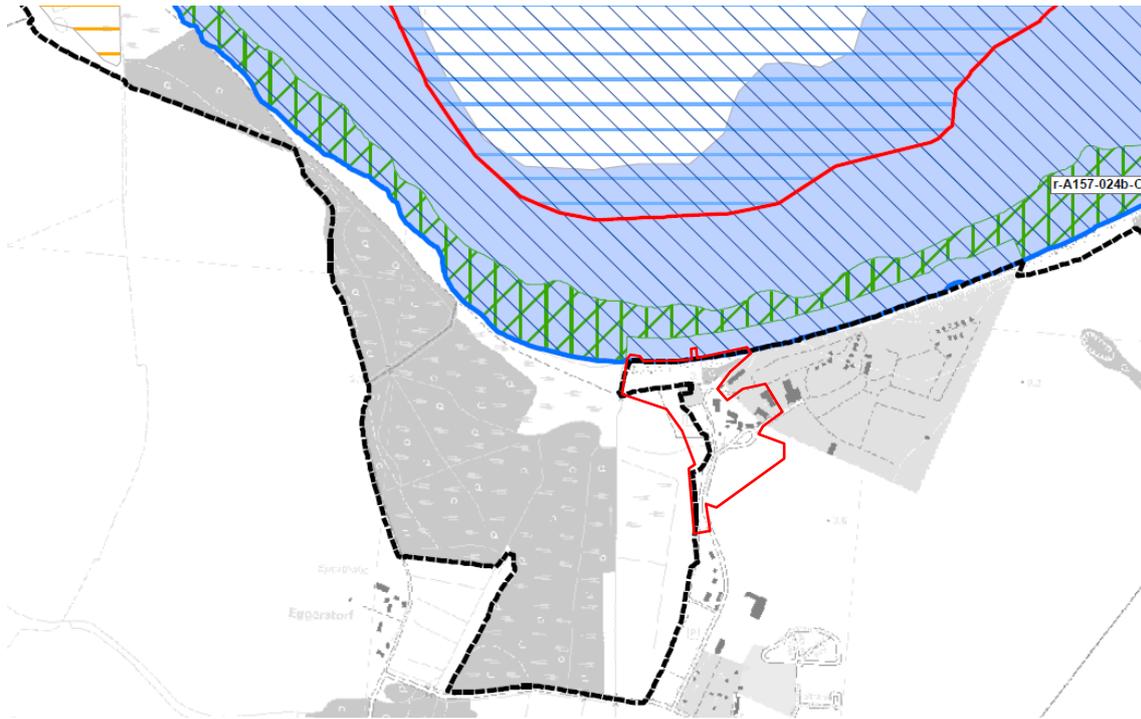


Abbildung 12: Rastvögel in der Umgebung des Planvorhabens. Quelle: Karte 2c Rastvögel2 Blatt C1 Managementplan 2015.

## 3.2. Wirkungen des Vorhabens

### 3.2.1. Sondergebiet 5

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 5 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Das SO 5 dient festsetzungsgemäß der Strandversorgung und beherbergt unter einem Dach eine Touristeninformation, einen Kiosk und ein WC.

Das festgesetzte Baufenster ist 6 m breit und 10 m lang, es beansprucht den Biotoptyp PHX - Siedlungsgebüsch und somit kein Lebensraumelement der Zielarten, sondern ein Siedlungsbiotop.. Baubedingte Wirkungen können, wie bei jedem Bau eines Gebäudes, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Randbereiche des SPA Wismarbucht und Salzhaff ist jedoch kaum zu erwarten, da das Sondergebiet von einem dichten Siedlungsgehölz (Hohlweg zum Gutshaus Zierow) nach Westen hin abgeschirmt ist. Die Habitatfunktion der angrenzenden Niederung des Zierower Grabens als Lebensraumelement der Rohrweihe und des Neuntöter wird durch den Bau nicht beeinflusst, hier wirkt die langjährige Vorbelastung durch den Verkehr zum bzw. vom Parkplatz erheblich intensiver als die Errichtung eines Funktionalgebäudes zur Strandversorgung.

2. Führt die Nutzung des SO 5 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der Nutzungstyp „Strandversorgung“ in Form einer Touristeninformation, eines Kiosks und eines WCs ist innerhalb des Vorhabensgebietes grundsätzlich nicht neu. Er wird infolge der Festsetzung nur räumlich in Richtung des neu entstehenden Parkplatzes verlagert, so dass sich hier eine klar erkennbare Eingangssituation ergibt, die durchaus auch zur gezielten Besucherlenkung beiträgt. Die Lage, direkt angrenzend an ein dichtes Siedlungsgehölz führt zu einer nahezu vollständigen Abschirmung nach Westen in Richtung des SPA-Gebietes. Der saisonale und tageszeitlich begrenzte Betrieb des Gebäudes untermauert die Einschätzung,

dass betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des SPA und seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen unterbleibt.

3. Führt SO 5 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Standort beansprucht des Biotoptyp PHX – Siedlungsgebüsch und somit kein Lebensraumelement der Zielarten, sondern ein Siedlungsbiotop. Innerhalb des 150 m<sup>2</sup> großen SO 5 ist die Errichtung eines maximal 60 m<sup>2</sup> großen Funktionsgebäudes zulässig. Der Flächenbedarf ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert, er führt jedoch nicht zur Beanspruchung von maßgeblichen Gebietsbestandteilen im Randbereich des SPA. Etwaige mittelbare Beeinträchtigungen von westlich liegenden Gebietsbestandteilen sind infolge der abschirmenden Wirkung des dichten Gehölzbestandes ausgeschlossen.

### 3.2.2. Sondergebiet 6

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 6 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

SO 6 dient festsetzungsgemäß mit folgenden Bestandteilen der strandnahen Versorgung:

1. Schank- und Speisewirtschaft, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten)
2. Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten
3. Kultur- und Erlebnisbereich

Die unter Punkt 2 und 3 aufgeführten Nutzungen sind gem. Festsetzung nur im Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig, d.h. maßgebliches Ziel ist die Errichtung und der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft. Auch diese Nutzungsart ist im Strandbereich Zierow keinesfalls neu, sondern soll infolge seiner gebotenen Neustrukturierung an einer gut erreichbaren, leicht auffindbaren Stelle platziert werden; das hierfür besonders geeignete Areal wird derzeit vom Strandparkplatz eingenommen, der zur Vermeidung strandnaher Belästigungen durch Straßenverkehr, Motorenlärm und Abgasen nach Süden verlagert wird.

Der Bau einer Schank- und Speisewirtschaft ist (temporär) insb. mit Baulärm, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Antransporte verbunden. Die davon ausgehenden Belastungen bleiben allerdings deutlich hinter denen der zahlreichen An- und Abfahrten vom und zum Parkplatz, dessen Gesamtkapazität von max. 200 PKW saisonal mehr als ausgereizt ist und insofern einen äußerst akuten Anlass gibt, diesen mit einer deutlichen Vergrößerung der Kapazität (ca. 260 Stellplätze) aus dem Strandbereich nach Norden zu verlagern.

Hier wirkt – wie in SO 5 – die langjährige Vorbelastung durch den Verkehr erheblich intensiver als die Errichtung eines Funktionalgebäudes zur Strandversorgung.

2. Führt die Nutzung des SO 6 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Terrassen- und Freiluftnutzung (Biergarten) ist hinsichtlich seiner Intensität saisonal begrenzt auf den Zeitraum Frühjahr – Herbst, dies gilt insbesondere witterungsbedingt für die Terrassen- und Freiluftnutzung. Darüber hinaus bedarf es zur Gewährleistung der Zulässigkeit der (untergeordneten) Wohnnutzung in den gegenüber liegenden SO 1 – 3 sowie des daran angrenzenden Campingplatzes der Einhaltung von Schallimmissions-Richtwerten am Tage und insbesondere während der Nacht (22 – 6 Uhr). Dies bedingt einen entsprechend verträglichen Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft als maßgeblich zu berücksichtigende Schallquelle.

Mit diesen zwingend einzuhaltenden Regelungen gehen die vom Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft ausgehenden Wirkungen in Form von menschlicher Präsenz, Lärm und Licht

keinesfalls über den von massivem PKW-Verkehr ausgehenden und geprägten Status Quo hinaus.

Aus Abb. 9 geht hervor, dass der Managementplan des SPA Gebietes Teile des SO 6 sowie die angrenzenden westlichen Flächen als Habitat für den Neuntöter einstuft, hierzu gehört auch die Heckenstruktur zwischen Strand und Minigolfanlage (vgl. Abb. 13). Im Zuge der Erfassung im Juni 2019 konnte jedoch eine Ansiedlung der Art bereits unter den aktuellen Umständen ausgeschlossen werden, da es sich hierbei um eine relativ schmale Hecke handelt, die auch ohne Umsetzung der Planinhalte bereits von beiden Seiten begangen wird, so dass die Störungen für den Neuntöter bereits aktuell schon zu groß sind, um eine Ansiedlung wahrscheinlich zu machen.



Abbildung 13: Trampelpfad an Heckenstruktur zwischen Minigolfanlage und Strand. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Weiter im Westen in Richtung Mündung des Zierower Bachs befinden sich weitaus besser geeignete Habitate für den Neuntöter (vgl. Abb. 14). Hier liegen dornige Gehölzstrukturen am Waldrand in Verbindung mit dem Grünland als Nahrungshabitat. Außerdem ist das Betreten des Bereiches kaum möglich, so dass hier eine geringe Störung durch den Menschen angenommen werden kann und ein Vorkommen des Neuntöters wahrscheinlich ist. In diese Flächen wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Auch eine nutzungsbedingte erhebliche Störung der Art kann ausgeschlossen werden, da der Vorhabensbereich bereits aktuell durch den Menschen intensiv frequentiert wird und durch das Vorhaben keine weitere Nutzungsintensivierung stattfindet.



Abbildung 14: Geeignetes Neuntöterhabitat an Zierower Bachniederung. Im Hintergrund geeignetes Bruthabitat mit dornigen Strukturen, im Vordergrund links ausgedehnter Grünlandbereich als Nahrungshabitat. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Auch für die Rohrweihe, Kranich sowie Sturm- und Schwarzkopfmöwe wird der Grünlandbereich (vgl. Abb. 15) westlich des Vorhabens in Abb. 12 als Lebensraumelement

gekennzeichnet. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die schraffierten Flächen, die vom Vorhabenbereich überplant werden, bereits aktuell als Parkplatz, hauptsächlich in den Sommermonaten, intensiv genutzt werden und kein Teil der Grünlandfläche ist, sondern als „PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ kartiert wurde. Daher ist ausgeschlossen, dass durch das Vorhaben störungsarme bzw. landwirtschaftliche Flächen (insbesondere Grünland) überplant werden, die als Lebensraumelemente der Arten im Managementplan definiert sind.



Abbildung 15: Grünlandkomplex westlich des Vorhabengebietes, laut Managementplan Nahrungshabitat Rohrweihe, Kranich, Sturmmöwe, Schwarzkopfmöwe. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Managementplan wird der Grünlandkomplex nicht als Lebensraumelement für die Zielart Rotmilan gekennzeichnet (vgl. Abbildung 9, Abbildung 10), gleichwohl ist die Fläche durchaus als Nahrungshabitat geeignet. Erhebliche Beeinträchtigungen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Wie bereits erwähnt, ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft im SO 6 hinsichtlich seiner Intensität saisonal begrenzt und an die Einhaltung von Schallimmissions-Richtwerten gebunden. Daher sind keine Wirkungen zu erwarten, die zu betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des Grünlandkomplexes als Nahrungshabitat der genannten Arten führen.

Daher sind in Bezug auf das SO 6 keine Wirkungen zu erwarten, die zu betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des SPA in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen führen können.

### 3. Führt das SO 6 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Anlagebedingt führt die Umsetzung der Planinhalte in Bereich SO 6 zu einer eingriffskompensationspflichtigen Umgestaltung des derzeit als teilversiegelte Parkfläche dienenden Geländes, wobei der dortige markante Großbaumbestand erhalten bleibt. Das entstehende Gebäude und die entsprechend mit Terrasse und Ziergarten gestalteten Außenbereiche führen weder zur Beanspruchung maßgeblicher Gebietsbestandteile, noch zu weitergehenden Beeinträchtigungen der im SPA vorkommenden Zielarten, da deren außerhalb des SO 6 liegenden Habitate von den Festsetzungen unberührt bleiben.

### 3.2.3. Sondergebiet 8

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Sondergebietes 8 zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Festsetzungsgemäß ist in SO 8 die Errichtung eines strandnahen Sanitärgebäudes mit einer zulässigen Grundfläche von max. 85 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Errichtung eines solchen Gebäudes in Strandnähe ist zur Erhaltung des Erholungs-Status der Gemeinde Zierow unabdinglich. SO 8 liegt unmittelbar am Strandaufgang und beansprucht eine derzeit intensiv als Spielplatz- und Freizeitfläche genutzte, stets kurzrasige und artenarme Liegewiese. Baubedingte Wirkungen können wie bei jedem Bau eines Gebäudes, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein, diese beschränken sich allerdings angesichts des geringen Ausmaßes des geplanten Sanitärgebäudes auf einem Zeitraum von einigen Monaten, wobei sich die Intensität der Bauarbeiten mit zunehmendem Baufortschritt von außen ins Innere des Gebäudes verlagern werden.

Hinsichtlich der Wirkungen auf das SPA ergeben sich infolge der hohen anthropogenen Vorbelastung durch intensive Freizeitnutzung keine vorhabenbedingten Steigerungen.

Die Betroffenheit der maßgeblichen Gebietsbestandteile ist in diesem äußerst intensiv genutzten Bereich ausgeschlossen.

2. Führt die Nutzung des SO 8 zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Die Nutzung des Sanitärgebäudes führt zu keiner Erhöhung der anthropogenen Freizeitnutzung im betreffenden Bereich. Im Vergleich zur heutigen Nutzung besteht lediglich der Unterschied, dass sich die Menschen dann nicht im Freien, sondern innerhalb eines Gebäudes befinden. Da sich die Strandnutzung witterungsbedingt auf den Zeitraum spätes Frühjahr – frühen Herbst beschränkt, ergibt sich für die Nutzung des Gebäudes nichts anderes.

Daher sind in Bezug auf das SO 8 keine Wirkungen zu erwarten, die zu betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des SPA Gebietes in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen führen können.

3. Führt das SO 8 anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Anlagebedingt führt die Umsetzung der Planinhalte im Bereich des SO 8 zu einer eingriffskompensationspflichtigen Umgestaltung des derzeit als Liegewiese, Spielplatz- und Freizeitfläche genutzten Geländes. Das entsprechende Gebäude führt weder zur Beanspruchung von Lebensraumelementen der Zielarten, noch zu relevanten Beeinträchtigung der Zielarten, da deren außerhalb des SO 8 liegenden Habitate von den Festsetzungen unberührt bleiben.

### 3.2.4. Errichtung Parkplatz

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Der für den Parkplatz vorgesehene Standort liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenzen zwischen Straße und Campingplatz und beansprucht den Biototyp ACS – Sandacker. Er beansprucht somit kein maßgeblichen Gebietsbestandteile, sondern intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Baubedingte Wirkungen können Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Randbereiche des SPA Wismarbuch und Salzhaff ist jedoch nicht zu erwarten, da zwischen dem zukünftigen Parkplatz und dem SPA die derzeit stark befahrene Strandstraße sowie ein dichtes Siedlungsgehölz (Hohlweg zum Gutshaus Zierow) liegen.

2. Führt die Nutzung des Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Auch die Nutzung des Parkplatzes lässt keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile erwarten. Durch das „Herauslösen“ der Parkfläche aus dem zentralen Bereich des Plangebietes und einer Verlagerung an das südöstliche Ende kann durchaus von einer positiven, weil lenkenden Wirkung in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen im Strandbereich (respektive in das SPA-Gebiet hinein) ausgegangen werden. Die klare Anordnung der Stellplätze und die größere Parkplatzkapazität werden im Übrigen dazu führen, dass Schadstoffe reduziert werden, da durch die klare Anordnung emissionsintensive Stellplatzsuchen und Rangieren mit dem PKW – anders als im aktuell vorhandenen Parkplatz in Strandnähe – ausbleiben werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen werden in Bezug auf die Rastgebietsfunktion im Artenschutzbeitrag berücksichtigt. Für den Gebietsschutz sind die außerhalb des SPA liegenden Flächen irrelevant.

3. Führt der Parkplatz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Flächenbedarf zur Errichtung des Parkplatzes (ca. 0,8 ha) ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert.

Die zukünftige Kapazität von ca. 260 Stellplätzen führt dazu, dass vor allem in der Hauptsaison genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind und Badegäste ihre Fahrzeuge nicht wild am Straßenrand parken. Anlagebedingt kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen. Es sei in diesem Zusammenhang betont, dass das Angebot von 260 Stellplätzen gegenüber ca. 200 Stellplätzen auf dem derzeit vorhandenen strandnahen Parkplatz nicht zu einer Erhöhung der Besucherzahl kommen wird – vielmehr wird durch die Neuordnung innerhalb des B-Plan-Gebietes das wilde Parken am Straßenrand sowie das Zuparken innerhalb der verfügbaren Parkplatzfläche nachhaltig unterbunden. Das somit weiterhin limitierte Angebot von dann insgesamt 260 (allerdings dann vor Ort klar erkennbaren und ausgewiesenen) Stellplätzen führt im Übrigen dazu, dass nicht mehr Besucher mit dem PKW zum Strand fahren, sondern diese vermehrt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgt. Dieses Ziel generiert sich ebenfalls aus der Pflicht, zur Beibehaltung des Status als Erholungsort den emissionsintensiven Straßenverkehr nicht zu fördern, sondern umweltverträgliche Alternativen auch durch Umgestaltung und Änderung der Verkehrsführung zugunsten von (erholungssuchenden) Fußgängern und Radfahrern anzubieten.

### 3.2.5. Mobile Strandbar

1. Führt die Nutzung der mobilen Strandbar zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Im Bereich des von Bade- und Freizeitnutzung geprägten Strandes Zierow soll eine mobile Strandbar zur Ergänzung des kulinarischen Angebotes dienen. Unter Beachtung der zeitlichen Regelungen des Managementplanes ist der Betrieb auf den Zeitraum 16.04.-15.09. und innerhalb dessen täglich auf 14 Uhr bis Sonnenuntergang begrenzt. Das damit verbundene Angebot wird nicht zu einer Änderung oder Steigerung der Freizeitnutzung im Strandbereich führen – die Kapazität des Strandes ist bereits naturräumlich begrenzt. Auch wird eine mobile Bar kaum dazu beitragen können, die Besucherzahlen merklich zu erhöhen. Vielmehr dient sie dazu, den vorhandenen Besuchern eine Möglichkeit mehr zu bieten, sich direkt am Strand mit Getränken zu versorgen.

2. Führt die mobile Strandbar anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Die *mobile* Strandbar wird festsetzungsgemäß ausschließlich im Zeitraum 16.04-15.09. und innerhalb dessen täglich von 14 Uhr bis Sonnenuntergang betrieben. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Strandbar nicht existent, da sie vollständig zurückzubauen ist – sie ist nicht stationär, sondern mobil.

Es ergibt insofern in Bezug auf den Schutz von Natura2000 keinen signifikanten Unterschied, ob der betreffende Bereich der Liegewiesen oder des Strandes temporär mit Handtüchern, Windschutten, Luftmatratzen, Schlauchbooten oder ähnlichem belegt sind, oder ob auf der Fläche ebenso temporär eine Strandbar betrieben wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA in seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen ergibt sich insofern auch anlagebedingt nicht.

### 3.2.6. Errichtung Waldbühne

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Der für die Anlage einer Waldbühne vorgesehene Bereich umfasst eine überdachte Szenenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und eine Kapazität von ca. 100 Sitzplätzen. Sie liegt innerhalb der aktuell als Parkplatz genutzten Freifläche und beansprucht hier insofern den Biototyp PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation“, jedoch keine Lebensraumelemente der bereits unter Punkt 3.2.2. Sondergebiet SO 6 besprochenen Arten. Wirkungen können je nach Gestaltung der Freifläche Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen sein, die jedoch die Wirkungen der aktuellen Parkplatznutzung keinesfalls überschreiten, sondern eher geringfügig sind, da sich die Bauarbeiten nur über einen relativ kurzen Zeitraum erstrecken.

2. Führt die Nutzung der Waldbühne zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Die Umstrukturierung der Parkplatzfläche zu einem Teil des Strandparks mit Waldbühne ist in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen angesichts der damit verbundenen Verdrängung des PKW-Verkehrs aus dem strandnahen Bereich positiv zu werten.

Die überplante Fläche kann nicht zu den Lebensraumelementen der Arten Kranich, Rohrweihe, Sturmmöwe und Schwarzkopfmöwe gezählt werden, da die Kriterien „störungsarm“ und „landwirtschaftlich genutzte Fläche (insbesondere Grünland)“ infolge der Parkplatznutzung nicht zutreffend sind. Daher ist ausgeschlossen, dass durch das Vorhaben maßgebliche Gebietsbestandteile beeinträchtigt werden.

Die Nutzung der Waldbühne wird außerdem für den Zeitraum vom 16. April bis zum 15. September begrenzt. Die Gemeinde wird für die Nutzung eine eigenständige Satzung verabschieden, die im Übrigen auch die schalltechnischen Richtwerte zu berücksichtigen hat, die angesichts der umgebenden Wohn- und Freizeitnutzung zwingend einzuhalten bzw. zu unterschreiten sind. Mit dieser insofern regelbaren Betriebsreduzierung hinsichtlich Zeitraum und Schallintensität ergeben sich keine Beeinträchtigungen die über den Status Quo (Parkplatznutzung) hinausgehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA und seinen maßgeblichen Gebietsbestandteilen ergibt sich insofern auch nutzungsbedingt nicht.

**3. Führt die Waldbühne anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?**

Der Flächenbedarf zur Errichtung der Waldbühne ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert. Es kommt mit der Beanspruchung von PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ zu keine Beeinträchtigung maßgeblicher Gebietsbestandteile des SPA-Gebietes.

### 3.2.7. Bau der Wegeverbindungen

**1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung der Wegeverbindungen zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?**

Die Gestaltung der vorgesehenen Wegeverbindungen ergibt sich nicht aus den Festsetzungen des B-Plans. Möglich ist die Anlage von unversiegelten Wiesenwegen alleine durch regelmäßige Mahd in den betreffenden Bereichen, aber auch die Umsetzung in Stegbauweise oder – infolge der teilweisen Beanspruchung von entwässertem Niedermoor als Untergrund abschnittsweise nur mit höherem Aufwand umsetzbar – als wassergebundene Wegedecke.

Die Herstellung der besucherlenkenden Wirkung durch Vorhalten eines (siedlungsnahen) Wegenetzes und der damit verbundenen Vermeidung des gerade in der Grabenniederung möglichen Querfeldeingehens soll letztendlich nicht zur zusätzlichen Belastung des SPA-Gebietes, sondern zur Schonung seiner sensiblen Bereiche führen. Die von der geplanten Wegeführung betreffenden Bereiche gehören nicht zu den sensiblen Bereichen des FFH-Gebietes, wenngleich diese im Managementplan als relevantes Habitat für die Arten Neuntöter, Rohrweihe, Kranich, Sturmmöwe und Schwarzkopfmöwe gekennzeichnet sind. Wie bereits unter Punkt 3.2.2. beschrieben, befinden sich vor allem für den Neuntöter relevante Habitate weiter westlich des Plangebietes, im ungestörten Waldrandbereich sowie im angrenzenden Grünland. Für die anderen genannten Arten ergeben sich durch die Errichtung der Wege ebenfalls keine Verschlechterungen der Gegebenheiten. Die Wirkungen übersteigen bei weitem nicht die aktuell durch den Parkplatz entstehenden Emissionen auf das SPA.

Die Einrichtung per Mahd entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Wiesenflächen und führt insofern keinesfalls zur Beeinträchtigung des FFH-Gebietes. Gleiches gilt für die Stegbauweise, die sich insbesondere auch in besonders sensiblen Bereichen wie Uferzonen oder Moore zur Besucherlenkung bewährt hat; die damit verbundenen Bauarbeiten beschränken sich auf das Rammen von Stützen und das Auflegen der Bohlen, sie lassen sich im Übrigen relativ schnell umsetzen und reduzieren somit die baubedingten Einflüsse auf das SPA-Gebiet auf ein verträgliches, d.h. unerhebliches Maß.

**2. Führt die Nutzung der Wege zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?**

Geplant ist im Sinne der Besucherlenkung das bereits vorhandene, z.T. wild entstandene Wegenetz zu einem Strandpark hin zu entwickeln.

Die überplanten Flächen im Grünland können nicht zu den Lebensraumelementen der Arten Kranich, Rohrweihe, Sturmmöwe und Schwarzkopfmöwe gezählt werden, da die Kriterien „störungsarm“ infolge der Parkplatznutzung nicht zutreffend sind. Die Vorbelastung durch die aktuelle intensive Nutzung des Vorhabenstandortes liegt hier entsprechend auf einem so hohen Niveau, dass die von den geplanten Wegen zusätzlich zu erwartenden Wirkungen auf die umgebene Gebietskulisse vernachlässigbar sein wird.

3. Führt das Wegenetz anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Der Flächenbedarf zur Errichtung des Wegenetzes ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert.

### 3.2.8. Errichtung Seesteg mit integrierter Rutsche und DLRG-Turm

1. Führen die Bauarbeiten zur Errichtung des Seesteges zu Beeinträchtigungen maßgeblicher Gebietsbestandteile?

Der geplante Seesteg erfordert das Rammen von tragenden Stützen in den subhydrischen Untergrund mit lediglich temporärer Eintrübung des Wassers. Laut Managementplan werden durch den Steg Habitate der der Zwergseeschwalbe, Küstenseeschwalbe und Brandseeschwalbe sowie der Rast/Zugvögel Zwerg-, Sing- und Höckerschwan, Graugans und Reiherente beansprucht.

Die Natura2000-LVO benennt für die Seeschwalben folgende Lebensraumelemente:

Brandseeschwalbe: - störungsarme bodenprädatorenfreie Inseln in der Wismarbuch mit kurzrasigen Grünlandbereichen

und

- umgebende fischreiche und klare Flachwasserbereiche

Küstenseeschwalbe - Störungsarme, völlig oder fast vegetationslose, kiesige und sandige Stellen an der Küste ohne Bodenprädatoren, v.a. Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort

Sowie

- benachbarte, klare und fischreiche Flachwasserzonen der Ostsee

Zwergseeschwalbe - störungsarme, völlig oder fast vegetationslose, kiesige und sandige Stellen an der Küste ohne Bodenprädatoren (Bruthabitat)

- in Verbindung mit benachbarten klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee (Nahrungshabitat)

Die Eigenschaften treffen auf den vom Steg beanspruchten Flachwasser- und Strandbereich infolge der intensiven Badenutzung nicht zu, so dass durch die Bauarbeiten keine maßgeblichen Gebietsbestandteile erheblich beeinträchtigt werden. In Bezug auf das Rast- und Zugvogelgeschehen sind ebenfalls keine maßgeblichen Gebietsbestandteile betroffen, wenn die Bauarbeiten im Zeitraum 16.04.-15.09. (Managementplan Wismarbuch: freiwillige Vereinbarung mit Wassersportverbänden und Anglern) durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der touristischen Hochsaison im Sommer scheint eine Bauzeit zwischen 16. April und 15. Juni somit am konfliktärmsten.

2. Führt die Nutzung des Seesteges zu Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile?

Das Plangebiet weist bereits aktuell im Strandbereich ein sehr hohes Maß an anthropogener (Freizeit-) Nutzung auf. Die Nutzung des Seesteges führt zu keiner Nutzungsintensivierung am Standort, wenngleich die hohe Vorbelastung ausschließen lässt, dass Lebensraumelemente der Brutvögel Brand-, Küsten- und Zwergseeschwalbe erheblich beeinträchtigt werden.

Außerhalb des saisonbedingten Badebetriebes wird der Strandbereich während der Zugzeit ebenfalls vom Menschen frequentiert. Die Standorterfassung im Oktober 2017 ergab, dass die strandnahen Flachgewässer trotz der Präsenz von Spaziergängern von diversen Rast- und Zugvögeln zur Nahrungssuche und als Schlafplatz aufgesucht werden. Die Scheuchdistanz scheint hier aufgrund von Gewöhnungseffekten erheblich reduziert, auf dem Wasser rastende/ruhende Tiere lassen sich durch Fußgänger am Strand offensichtlich nicht stören.

Außerhalb der Badesaison ist der Steg für den Menschen aus Sicherheitsgründen nicht begehrbar, wodurch gleichzeitig etwaige Scheuchwirkungen in den weiteren Flachwasserbereich unterbunden werden.

3. Führt der Seesteg anlagebedingt zu Beeinträchtigungen der Gebietsbestandteile?

Es ist davon auszugehen, dass infolge der unterbundenen Nutzung im Winter der Steg wasserseitig als zusätzlicher Ruheplatz von rastenden Vögeln angenommen wird.

Der Flächenbedarf zur Errichtung des Seesteges ist kompensationspflichtig und wird im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert.

### 3.2.9. Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Planinhalte

Die Mündung des Zierower Bachs bildet die nordwestliche Grenze des B-Plangebietes. Der Bachlauf einschließlich des Grünlandes östlich wird im Managementplan als relevantes Habitat für die Brutvögel Neuntöter, Rohrweihe, Kranich sowie Sturm- und Schwarzkopfmöwe dargestellt. Diese Bereiche sind jedoch nicht Gegenstand der Planungen, sie werden allenfalls am Westrand des Plangebietes tangiert, dies allerdings in einer Art und Weise, dass der Status quo auch in den Randbereichen des SPA erhalten bleibt. Gleiches gilt für den bereits stark anthropogen genutzten Strandbereich im Norden des Plangebietes.

Der Managementplan zum SPA DE 1934-401 enthält ergänzend auch Maßnahmen zur Reduzierung der Störungen in diesbezüglich sensiblen Bereichen des SPA. Derartige Störungen auf das SPA gehen von der geplanten städtebaulichen Umstrukturierung im Ortsrandbereich von Zierow nicht aus, da es sich hierbei um bereits vorhandene Nutzungen innerhalb des Natura2000-Gebietes handelt, die durch die Umsetzung der Planinhalte lediglich neu geordnet werden sollen.

Es verbleibt die Möglichkeit, dass hier urlaubende Feriengäste sensible Bereiche des Vogelschutzgebietes betreten. Dies ist jedoch kein Phänomen, das sich alleine aus den Inhalten des B-Plans Nr. 13 ergibt, schon jetzt wird der Strandbereich inklusive angrenzendem Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes (innerhalb der Natura2000-Kulisse) genutzt. Vor diesem Hintergrund wäre es unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB unangemessen, die angestrebte, im Übrigen maßvolle städtebauliche Entwicklung der Gemeinde aus diesem Aspekt heraus in Frage zu stellen bzw. zu unterbinden, zumal ein bereits für die Erholungsnutzung langjährig genutztes Areal und keine bislang ungestörte Fläche für die Planung beansprucht wird. Auch bzw. gerade mit Umsetzung der Inhalte des B-Plans Nr. 13 sollte es mit den im Managementplan verankerten Lenkungs- und Vorsorgemaßnahmen gelingen, die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des SPA umsetzen zu können. Ansonsten müsste die Zweckmäßigkeit dieser Maßnahmen in Frage gestellt werden, wenn diese nicht geeignet wären, der in der Gesamtbetrachtung der Region vom Vorhaben ausgehenden, geringen, zudem nur potenziellen Auswirkungen wirkungsvoll zu begegnen.

Mit der Neuordnung der bestehenden Nutzungen im Strandbereich Zierow soll ein Beitrag zur natur- und gebietsverträglicheren Nutzung des Areals im Sinne des Managementplans geleistet werden.

#### 4. Relevanz und mögliche Verstärkung durch andere Projekte /Pläne (Summationseffekte)

Im nahen Umfeld des Planvorhabens sind mit Ausnahme des rechtskräftigen, ebenfalls Natura2000-geprüften Bebauungsplans Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ keine weiteren größeren kommunalen Bauvorhaben bekannt. Beide Pläne ergeben weder für sich selbst, als auch kumulativ betrachtet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff".

Austauschbeziehungen zwischen Natura 2000-Gebieten werden nicht negativ beeinflusst oder beeinträchtigt.

#### 5. Fazit und Prognose der möglichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

Die Gemeinde Zierow plant die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der vorhandenen Nutzungen westlich des Ostseecamping Ferienparks Zierow. Das Vorhaben sieht keine signifikante Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten vor, die Gemeinde reagiert damit lediglich auf die gewachsenen touristischen und städtebaulichen Ansprüche und will mit der Umsetzung der Planinhalte dem derzeit unsortierten Erscheinungsbild entgegenwirken.

Westlich und nördlich unmittelbar an das geplante Vorhaben angrenzend bzw. leicht überlagernd befindet sich ein Ausläufer des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Es hat eine Größe von 42.483 ha. Es wird als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland beschrieben.

Kriterium der Natura2000 Prüfungsunterlage sind die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Natura- 2000-Gebiete sowie eine mögliche Beeinträchtigung.

Die maßgeblichen Gebietsbestandteile sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen. Eine intensive touristische Nutzung im Betrachtungsgebiet findet bereits statt, durch die Umstrukturierung ist jedoch mit keiner signifikanten Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen zurechnen, gleichzeitig findet eine Lenkung der Urlauber statt, sodass sensible Bereiche geschont werden.

**Für das SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele des SPA zu erwarten.**

**Aus gutachtlicher Sicht der Verfasser wird daher eine Umsetzung von Kohärenzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.**

Rabenhorst, den 23.07.2019



Oliver Hellweg

## 6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2007): Prüfung der FFH-Verträglichkeit, unter [www.bfn.de/0316\\_ffhvp.html](http://www.bfn.de/0316_ffhvp.html).

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004): Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau.

Froelich & Sporbeck (2006): Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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

Lambrecht, H.; Trautner, J.; Kaule, G. & Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. F+E-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. Rahde u. a.]. – Endbericht: 316 S. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004.

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

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

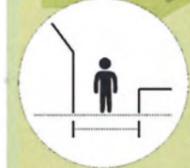
LUNG M-V (2017 - 2019): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Heft 2.

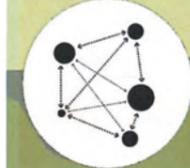
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (2015): Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Entwurf Managementplan, Stand 17.07.2015



Gestaltungsprinzipien



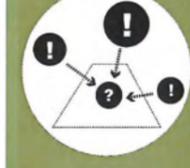
**RAUMKANTEN** - Stärken und heben  
Vorhandene Raumkanten stärken, klarer und energetischer gestalten und/oder ergänzen. Neue Raumkanten werden durch gestrichelte Linien markiert, schrittweise verknüpfte Figuren, erzeugen neue Funktionen und stärken Orientierung. Die Wirkung ist Zureisung zur Ostsee, Stadt Ein- und Ausweg stehen im Fokus.



**KONTINUITÄT** - Leisbarkeit und Orientierung  
Neue Wegeverbindungen sollen geschaffen werden und bestehende Verbindungen aufgewertet werden. Um den bestehenden Charakter und die Identität zu stärken und fortzuführen wird mit archaischen Materialien und Vegetationstypen gearbeitet. Leitmaterialien und Ausstattungselemente werden definiert und schaffen leichte Orientierung.



**GELENKE** - Verbinden und Verteilen  
Gerade die Verteilungsfunktion vieler Kreuzungen funktioniert nicht optimal. Deshalb sollen sogenannte „Gelenke“ geschaffen werden. Diese Gelenke sind kleine Orte im Gefüge, die sowohl Aufenthaltsqualität bieten, als auch eine Verteilungsfunktion übernehmen und dadurch zu „Zuführern“ Wegweisern in der Stadt und zum Wasser werden.



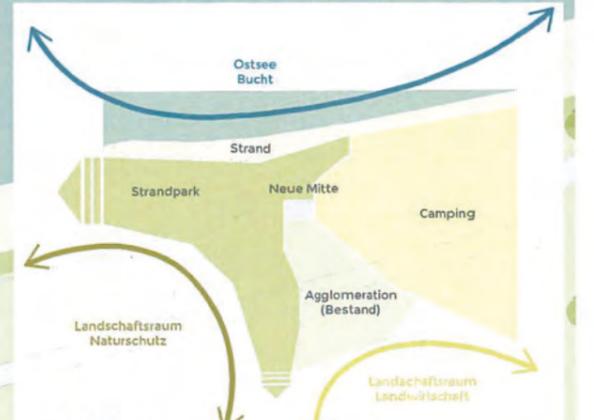
**WIDMUNGEN** - Funktionen klären und zuweisen  
Bestehende Flächen und neu aktivierte Flächen sollen zusätzlich klare Widmungen bzw. Nutzungen erhalten. Die neue Gestaltung der Flächen soll, so deutlich machen, welchen Zweck die jeweilige Fläche im Raum erfüllt. So sollen Aufenthaltsbereiche, Grünflächen oder Parkplätzen klar ablesbar werden und durch die Zuweisung von Funktionen einen Mehrwert für die Stadt darstellen.



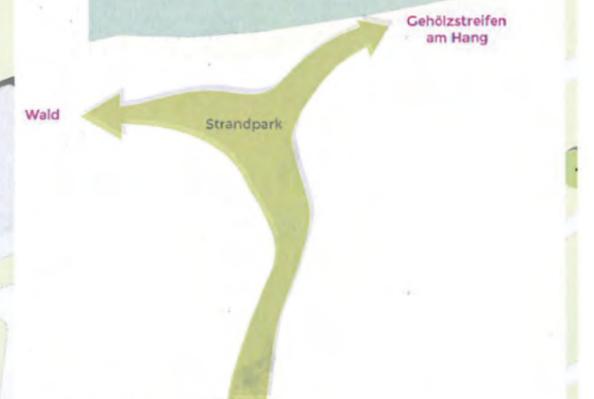
**INFRASTRUKTUREN** - Bündeln und konzentrieren  
Dieses Prinzip soll dafür sorgen, die vorhandenen Infrastrukturen auf ihre Notwendigkeit und Lage im Gebiet zu prüfen und wenn möglich zu bündeln und zu konzentrieren. Dadurch werden für die Entwicklung wichtige Höfen von Infrastrukturen befreit und können neu gestaltet und genutzt werden.



**IMPULSGEBER** - Anziehungspunkte stärken und schaffen  
Im Gefüge zwischen Gemeinde und Ostsee und entlang des Wassers sollen neue reizvolle Orte geschaffen werden, mindestens um die vorhandenen Potentiale neu zu positionieren, andererseits um Grünräume zu schaffen, die Freizeitanforderungen zwischen Campingplatz, Ostsee und Stadt zu erhöhen.



**Lesart und Teilgebiete**  
Das Betrachtungsgebiet im Norden Zierows, direkt an der Ostsee gelegen, lässt sich am Besten in unterschiedlichen Teilgebieten begreifen: Im Osten liegt der Campingplatz, näher klar neben dem Strand den touristisch größten Anziehungspunkt darstellt. Im Süden liegt ein heterogenes Gebiet aus Wohnhäusern und bestehenden Bauten, die teilweise ansonsten sind, während der Strandfläche grenzen eine Hingebillige und eher unstrukturierte Flächen direkt an die Straße. Darüber entstehen sich vielfältige Funktionen bis an den Wald. Diese Örtlichkeiten neu zu strukturieren und die Potentiale der einzelnen Teilflächen herauszubekommen ist die Aufgabe dieser Studie. Sowohl die Vermeidung von Nutzungskonflikten als auch die Schaffung von Synergien stehen dabei im Fokus. Um diese komplexe Planungsaufgabe strukturiert zu bearbeiten wurden im ersten Schritt Gestaltungsprinzipien (siehe) festgelegt, anhand derer die einzelnen Teilbereiche entwickelt werden.



**Strandpark und Gehölzstreifen**  
Das Konzept zielt vor die heutige Örtlichkeiten um ein starkes, identitätsstiftendes Atraktor zu ergänzen: der „Strandpark“. Dieser Park entsteht sich ausgehend von der Gehölzstruktur parallel zur Strandstraße bis fast direkt an die Ostsee. Durch die Neuplanung von Gehölzen und die Vegetationsstruktur zu ergänzen, dass sich der Park zur Bucht öffnet. Der Strandpark dient der Erholungs- und Freizeitgestaltung und einer unterschiedlichen Nutzungsgestaltung wie z.B. Spielplatz, ein Strandrestaurant mit Biergarten, eine Veranstaltungsfläche und Fahrradflächen auf.



**Wege, Straßen Plätze**  
Die Strandstraße bildet die Menschliche Richtung Ostsee. Durch den neuen Parkplatz wird diese als die Zufahrt zum Campingplatz zur Fußgängerstraße mit dem Vorrang für Fußgänger und Radfahrer. Diese Nutzungsgestaltung wird durch einen kleinen Aufhängerplatz (mit Aufenthaltsfläche) abgeleitet. Im Zentrum der differenzierten Flächen wird eine zweite, zentrale Platzfläche vorgesehen. Dieser Platz übernimmt eine zentrale Funktion im neuen Örtlichen, verteilt die unterschiedlichen Nutzungstypen und bietet ein hohes Aufenthaltspotential. Die zentrale Achse der Straße wird über einen Steg bis in die Ostsee fortgeführt und erhält hier als kleinen DRLG-/ Einkehrort mit Sonnenschirm. Darüber hinaus wird eine neue Vegetationsfläche entwickelt, die es ermöglicht neben der Strandstraße auch durch landschaftliche Wege an die Ostsee zu gelangen und die unterschiedlichen Bereiche sinnvoll vernetzt und neue Impressionen und Atraktoren erschafft.



**Schwarzplan und Neubau**  
Die städtebauliche Örtlichkeiten wird ebenfalls durch neue, punktuelle Setzungen strukturiert. Dadurch können neue Anziehungspunkte geschaffen und bestehende Nutzungen gebündelt und konzentriert werden. Der neue zentrale Platz erhält durch diese Setzungen Randlinien und wird in einen Position gelehrt. Durch die zwei Gebäudeebenen durch der Strandstraße wird hier eine neue Kante geschaffen, die für Orientierung sorgt und die Lenkung Richtung Ostsee verstärkt. Ein neues Aufenthaltsgebäude mit Informations-, Kiosk / Infos und WC-Anlage abseits der Achse in das Konzept. Eine WC-Gebäude wird in strandnähe vorgesehen.