

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Ziero/19/13938	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 24.10.2019
		Verfasser: Mertins, Carola	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Gemeindevertretung Zierow			

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 30.01.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (2. Änderung).

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“.

Durch die Änderung des FNP werden die Planungen der Gemeinde Zierow in Übereinstimmung gebracht.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des FNP 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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten 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)	
x	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.

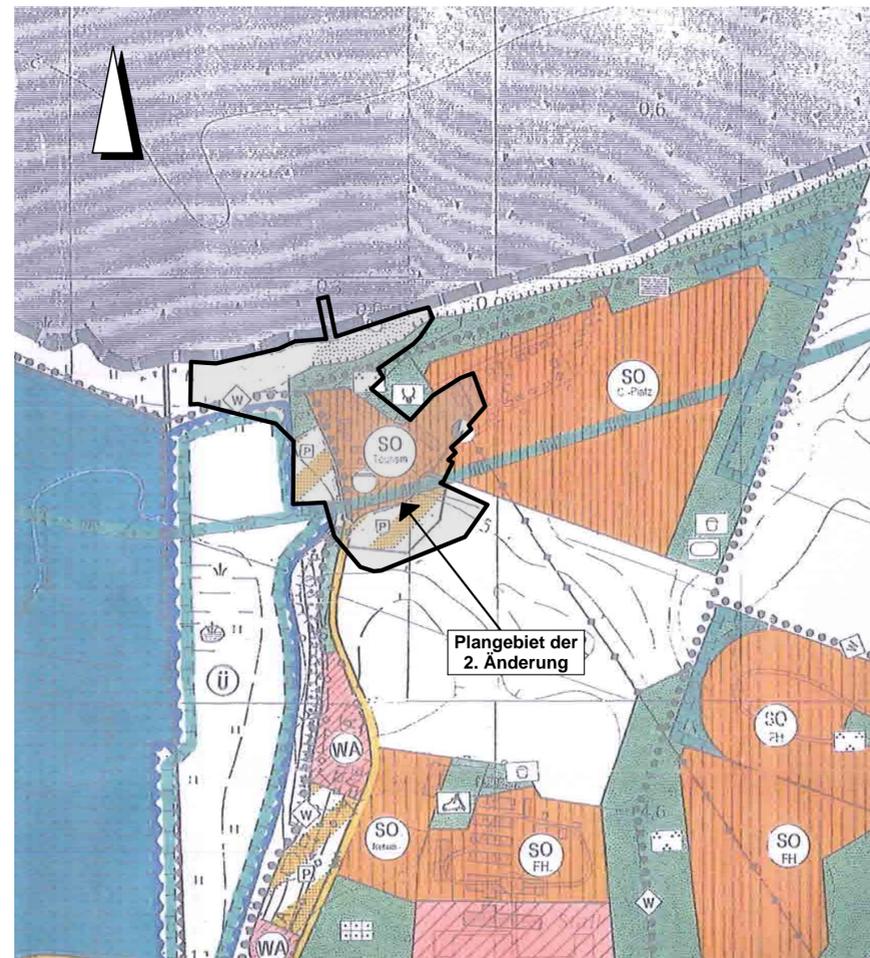
Anlagen:

Entwurfsunterlagen u. Stellungnahmen

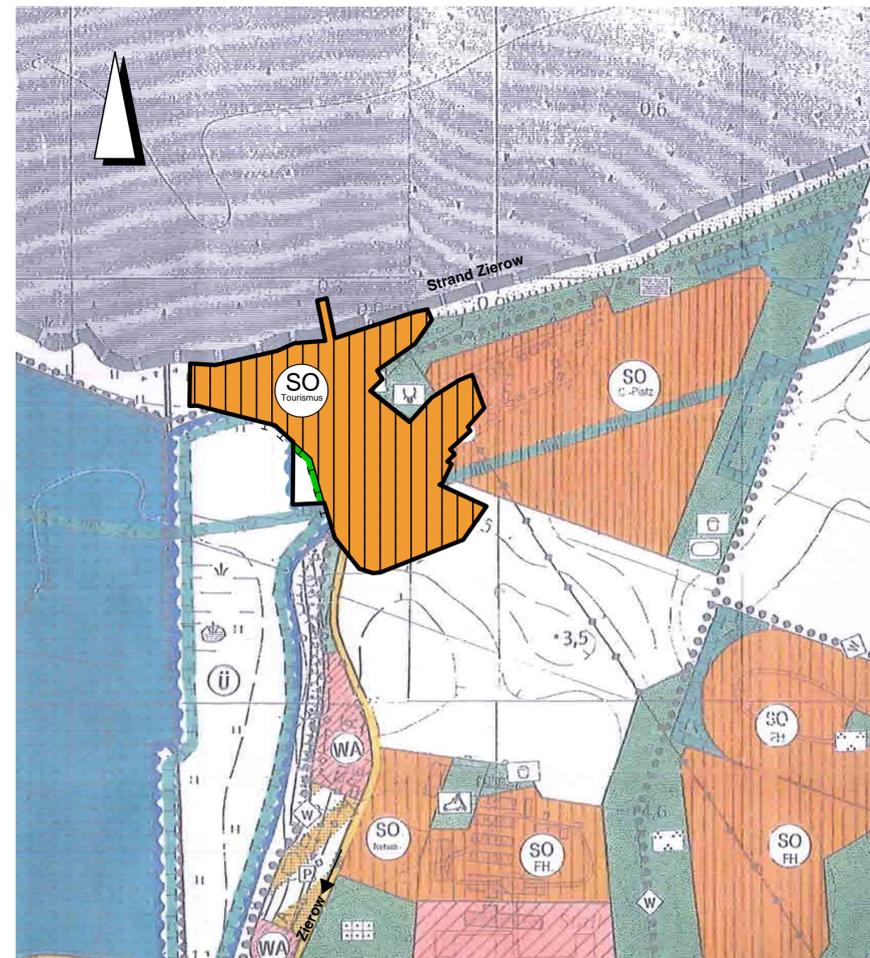
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

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

M 1: 5000



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

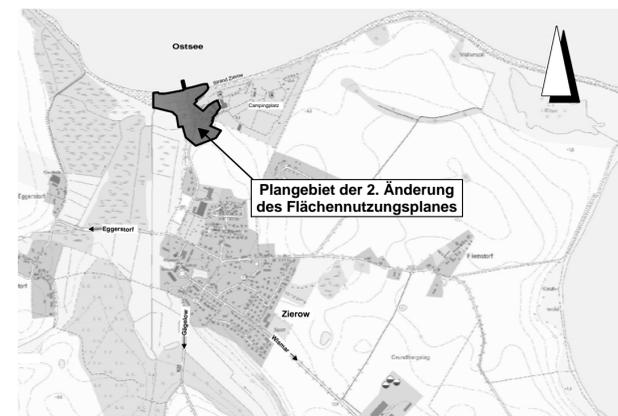


2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Darstellungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tourismus	§ 11 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB
	Bereich der 2. Änderung	



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.01.2019. Zierow, den	Der Bürgermeister
2.	Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019 im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am 27.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php Zierow, den	Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
4.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 09.04.2019 beteiligt worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den	Der Bürgermeister
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 2 Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php Zierow, den	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
9.	Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Zierow, den	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ: erteilt. Zierow, den	Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Zierow, den	Der Bürgermeister
12.	Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den	Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Zierow, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf

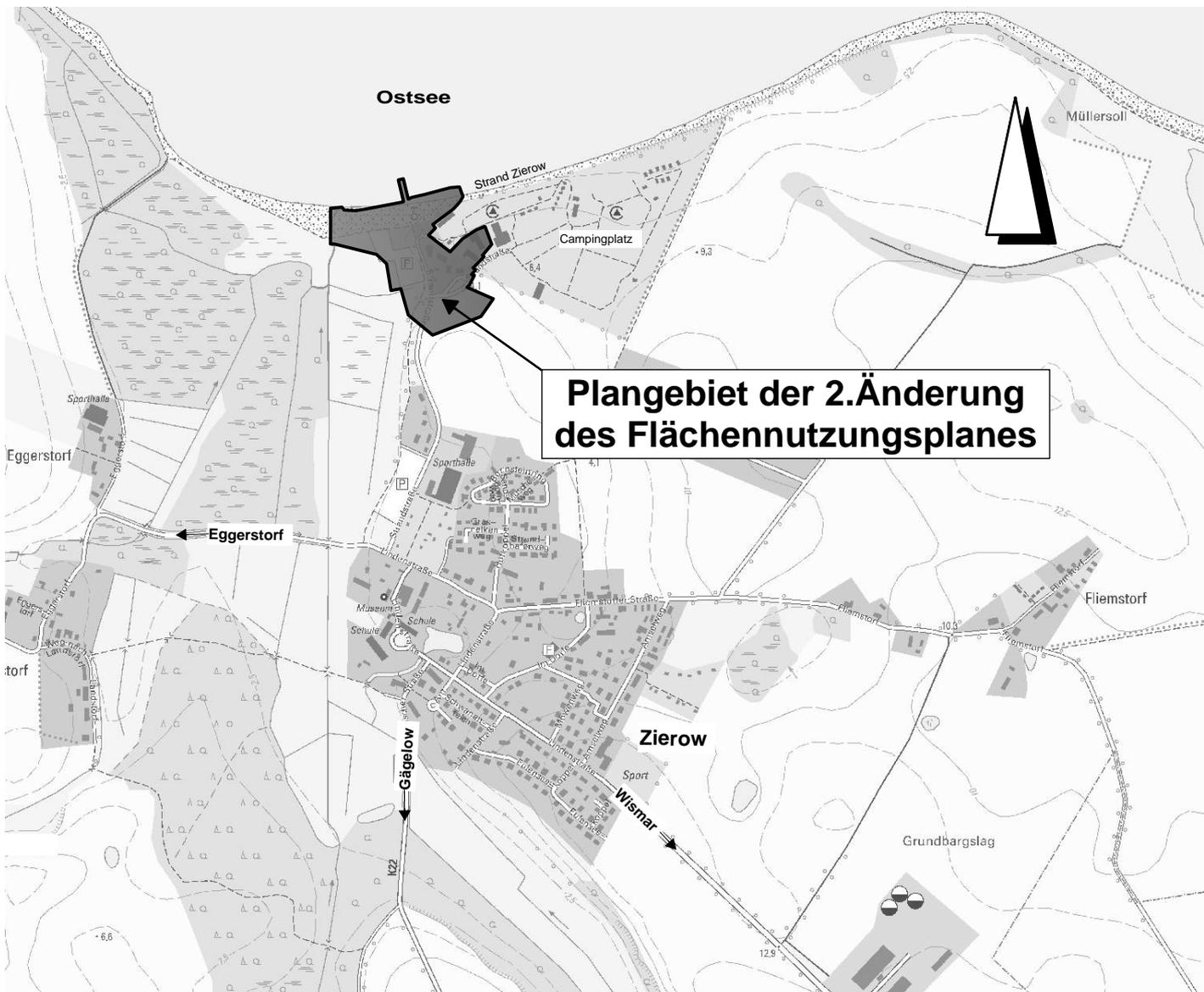
Stand: 23.10.2019

H/B = 350 / 820 (0.29m²)

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

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



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 23.10.2019

Grundlagen der Planung:

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

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

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

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

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

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

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

Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

Planungsziel ist, den Bebauungsplan als zentrales Steuerungsmittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen und um gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten, planerisch einschreiten zu können. Die Sicherung der Zweckbestimmung des Plangebietes für den Tourismus- und die Freizeitwirtschaft sollen dabei besondere Berücksichtigung finden.

Begründung:

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

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

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In ihm wird der bebaute Standbereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt.

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

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

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

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 13 „Zierow Strand“ mit dem der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann die Umweltprüfung zum B-Plan auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen

- Umweltprüfung

Gemeinde Zierow

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- 04 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- 05 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- 06 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern
- 07 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg- Vorpommern
- 08 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
- 13 Telekom
- 14 Gasversorgung Wismar Land GmbH
- 15 Primagas



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 · 23930 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 66314
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, 29.05.2019

2. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren mit B-Plan Nr. 13
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 09. 04 2019, hier eingegangen am 17.04.2019

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren mit B-Plan Nr. 13 mit Planzeichnung im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 31.01.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

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

Seite 1/10

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 DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB geschaffen werden.

Planzeichnung:



Die Darstellung dieses Teilbereiches als SO Tourismus leitet sich aus dem B-Plan Nr. 13 nicht ab und ist städtebaulich zu begründen.

Die Darstellung der Seebücke als SO Tourismus erfolgt auf einer Fläche, die der gemeindlichen Planung nicht zugänglich ist. Die Darstellung ist herauszunehmen oder die Fläche zu inkommunalisieren.

Es ist zu prüfen, ob auf Grund des B-Planes Nr. 13 die Umsetzung des Entwicklungszieles Parkplatz aus dem Ursprungsplan noch realistisch ist, andernfalls sollte diese Fläche mit einbezogen werden.

Planzeichenerklärung:

Planzeichenerklärung

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

Hier muss zum Ausdruck kommen, dass nur die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassungen zu berücksichtigen sind, ein Vorgriff auf zukünftige Änderungen, wie man dieser Formulierung entnehmen könnte, ist unzulässig.

Seite 3/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WS
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis wird berücksichtigt. Da die Fläche nicht der touristischen Entwicklung dient, wird sie aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP herausgenommen. Damit gelten weiter die Darstellungen des Ursprungsplanes.

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 schifffahrts-polizeiliche Genehmigung notwendig. Geplant ist, die erforderliche Inkommunalisierung der hierfür in Anspruch genommenen Wasserflächen im Rahmen des eingeleiteten Verfahrens zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse (Flurneuordnungsverfahren) durchzuführen.

Da eine Umsetzung des Entwicklungszieles „Parkplatz“ nicht mehr beabsichtigt ist, wird zur Klarstellung die Fläche in den Änderungsbereich einbezogen und als Fläche im Außenbereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Hinweis wird beachtet und auf “... alle in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassungen“ umgestellt.

Text - Teil B:

IV. Begründung

In die Begründung sind gem. § 2a BauGB Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung aufzunehmen. Dabei ist hier das Gemeindegebiet in den Fokus zu stellen. Eine Alternativen Prüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist geboten.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

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.



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.

Folgende Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:

1. Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH- Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“

(Bearbeiter: Herr Höpel)

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.

Seite 4/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Da es sich bei der 2. Änderung des FNP um eine reine Bestandsüberplanung handelt, besteht kein Anlass für eine Alternativenprüfung.

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

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 2018, zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

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

(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)

Meine Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf die Belange, die im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind.

Die Teilflächen des F-Planes, die geändert werden sollen, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (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 1 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.

Seite 5/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

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 2007¹, Schreiber 2004²) zu nutzen.

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

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 2017³).

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 die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

3. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)

Meine Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf die Belange, die im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind.

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 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG 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). 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 NatSchAG).

4. Eingriffsregelung

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

¹ 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 82 004.

² Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

³ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 160.

Seite 6/10

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 DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ eingeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018 vorzunehmen.

5. Gewässerschutzstreifen

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Mit der 2. Änderung des F-Planes der Gemeinde Zierow werden Flächen innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee überplant. 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 Küstenschutzstreifen 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 Küstenschutzstreifen 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“⁴). Der Ermessensspielraum der entscheidenden Behörde ist erst dann eröffnet, wenn nachweislich die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens erforderlich wird. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit daher zu prüfen, ob Flächen außerhalb des Küstenschutzstreifens für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insbesondere sind für Anlagen, die nicht zwingend an die Lage im Küstenschutzstreifen gebunden sind, alternative Standorte außerhalb des Schutzstreifens zu untersuchen.

6. Baum- und Alleenschutz

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow Bäume befinden, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Geschützte Bäume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und entsprechende Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz der Bäume festzusetzen. Insbesondere sind alle Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand zu prüfen.

7. Landschaftsplanung

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

⁴ Fachhochschule für öff. Verwaltung und Rechtspflege Güstrow (Hrsg.) Umweltrecht in der kommunalen Praxis Mecklenburg Vorpommern, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden 2000, Seite 156

Seite 7/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

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 funktionsbedingt vorhandene Situation ist besonders und auf den Einzelfall des Strandes Zierow beschränkt, so dass die Ausnahme-regelung nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV gerechtfertigt ist. 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Erhaltung festgesetzt. In den Baumbestand wird nicht eingegriffen.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde steht dieses Teilvorhaben der F-Planänderung 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“. Diese Bereiche sollen von einer Bauflächenausweisung grundsätzlich ausgenommen werden (GLRP S. III-107).

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 Wismarbuch 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 der F-Planänderung empfohlen.

8. Artenschutz

(Bearbeiterin: Frau Kureck)

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow verwiesen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung

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

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

Seite 8/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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.

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S 66) in der jeweils gültigen Fassung
Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a.
Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

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.



Die 2. Änderung des F-Planes erstreckt sich über das Gebiet des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung. Auf die Anregungen und Hinweise in meiner Stellungnahme zum parallel verlaufenden B-Planverfahren wird verwiesen.

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.



Abfallrechtliche Belange sind durch die Planänderung nicht wesentlich berührt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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



Seite 9/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Bedenken

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen des B-Planverfahrens berücksichtigt.

keine abfallrechtlichen Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Bei F-Plan
Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Es wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plan 13 verwiesen.

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.	

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

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des genannten B-Plans vom 19.12.2018 verwiesen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbauastträger

Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Seite 10/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Bedenken

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen des B-Planverfahrens berücksichtigt. Die Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden erfolgt im Umweltbericht.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen des B-Planverfahrens berücksichtigt. 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 Schalleistung und der Häufigkeit der lärmrelevanter Veranstaltungen alle geplanten Nutzungen ohne Überschreitungen zulässiger Richtwerte möglich sind.

keine Einwände

keine Einwände

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



SIALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heiko.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heiko Six
AZ: SIALU WM-16119-5121-74089
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Schwerin, 17. Mai 2019

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow – Vorentwurf – Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet „Tourismus“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow – Vorentwurf – Neuordnung der Bauflächen im Bereich der Gutsanlage Zierow im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“

Ihr Schreiben vom 9. April 2019

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Zierow- Vorentwurf- Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet „Tourismus“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ wird es zum dauerhaften Entzug an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommen. Hier muss über einen finanziellen Ausgleich mit den Eigentümern oder dem Pächter der betroffenen Fläche verhandelt werden.

Durch die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Zierow- Vorentwurf- Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet „Tourismus“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ wird es zu keinem Entzug an landwirtschaftlichen Nutzflächen kommen.

Zu dem entstehenden Kompensationsbedarf und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für beide o.g. Bebauungspläne wurden noch keine Angaben gemacht. Kommt es dadurch zu einem weiteren Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen, muss auch hier mit den jeweiligen Eigentümern oder Pächtern der betroffenen Flächen 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@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem SIALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Durch die Festsetzung des Parkplatzes am Strand kommt es zum Entzug von ca. 8.000 m² 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.

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 möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Flurneuerordnungsverfahrens Zierow befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemeinde Zierow ist folgende landeseigene Liegenschaft im Bereich Wasserwirtschaft, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg 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.

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 und für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

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

Als Fachbehörde für Naturschutz gebe ich folgende **Hinweise**:

Die Plangebiete überlagern sich teilweise (2. Änderung) bzw. grenzen unmittelbar (3. Änderung) an folgende Natura 2000-Gebiete an:

- > **Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)**
- > **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302).**

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. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen,

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

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.

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

Für das Europäische Vogelschutzgebiet wurde durch mich ein Managementplan erarbeitet, in dem die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Zudem werden Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Arthabitaten benannt. Der Managementplan mit Stand vom Dezember 2015 ist gemäß Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 15.12.2017 als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung geeignet. Der Managementplan kann auf der Homepage meines Amtes <<http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/DE-1934-401-Wismarbucht-und-Salzhaff>> abgerufen werden.

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

Für das GGB liegt ein Managementplan mit Stand von Februar 2006 vor, der auf der Homepage meines Amtes <<http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/DE-1934-302-Wismarbucht>> abrufbar ist. Gemäß Schreiben des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern (jetzt Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung als verbindliche Handlungsgrundlage für die Naturschutzverwaltung erklärt.

Entsprechend der Übersicht zur Umweltprüfung ist jeweils eine Natura 2000-Prüfung vorgesehen. Die vorliegenden Managementpläne können als Fachgrundlage für die vorgesehenen FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen genutzt werden. Hierbei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Küstenlebensräume einer ständigen Dynamik unterliegen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine reale Abgrenzung dieser Lebensräume kaum möglich, so dass die im Managementplan für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) dargestellten Teilflächen dieser Lebensräume überprüft und ggf. aktualisiert werden sollten.

3.2 Wasser

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der B-Pläne Nr. 13 und 14 muss die Gemeinde Zierow den wirksamen Flächennutzungsplan ändern.

Die von der geplanten Änderung betroffenen Bereiche liegen teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee, bezogen auf das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee von 3,20 m NHN. Von diesem außerordentlichen Sturmflutereignis sind Flächen betroffen, die tiefer gelegen sind als 3,20 m NHN.

Hinsichtlich der möglichen Gefahren durch ein außerordentliches Sturmflutereignis und die daraus resultierenden Anforderungen an Bauwerke sowie den Haftungsausschluss des Landes M-V verweisen wir auf die Stellungnahmen vom Dezember 2018 und April 2019 zu den o.g. B-Plänen Nr. 13 und 14.

Unter Beachtung der dort gegebenen Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die beantragte Änderung des Flächennutzungsplans

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.

keine Bedenken gegen die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Hinweise aus den Stellungnahmen zu den B-Plänen Nr. 13 und 14 wurden in die Planungen der entsprechenden B-Pläne übernommen.

Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4

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

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstück
Betriebsgemeinschaft Zierow	Biogasanlage BHKW	Zierow Flur 1	224/5; 224
Landwirtschafts KG	Gärrestlager		
Primagas GmbH	Anlage zur Lagerung von Flüssiggas	Zierow Flur 1	219/8

Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Auftrag



Henning Remus

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 Hohenkirchen



Bearbeiterin: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-505-12/19
Datum: 07.05.2019

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

Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Zierow

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 09.04.2019 (Posteingang: 16.04.2019)
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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 2. Änderung des FNPs der Gemeinde Zierow bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2019) 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.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNPs umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und ist im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Zierow als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“, öffentliche Parkfläche und Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des FNP's soll der Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusschwerpunktraum. Die beabsichtigte touristische Entwicklung entspricht den Programmsätzen 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM.

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Zierow 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).

Laut vorliegender Planunterlagen ist innerhalb des dargestellten SO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ auch die Wohnnutzung untergeordnet zulässig. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie viele Wohneinheiten (WE) für Dauerwohnen bereits im Bestand vorhanden sind und wie viele WE für Dauerwohnen neu geschaffen werden. Die Planunterlagen sind im weiteren Bauleitplanverfahren diesbezüglich zu ergänzen. In Verbindung damit verweise ich auf das Kooperations- und Abstimmungsgebot, dem die Gemeinden der SUR unterliegen (vgl. 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM) sowie die Möglichkeit, in geeigneten Gemeinden der SUR vom Eigenbedarf abzuweichen (vgl. 4.2 (3) Z LEP M-V). Außerdem verweise ich auf die landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 13 vom 05.02.2019, mit der der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP's der Gemeinde Zierow bereits raumordnerisch bewertet wurde. Auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen gilt diese auch für die 2. Änderung des FNP's.

Bewertungsergebnis

Eine abschließende Bewertung der 2. Änderung des FNP's der Gemeinde Zierow ist derzeit nicht möglich.

Abschließender Hinweis

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

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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.

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

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, 30.04.2019

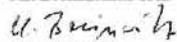
Betr.: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 "Zierow Strand"

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o. g. Änderungen des F-Planes wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch die Änderungen nicht direkt betroffen. Im Bereich des Zierower Baches können Gewässerunterhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese beinhalten überwiegend im Bereich der Mündung in die Ostsee die Beräumung angespülter Sedimente.

Mit freundlichem Gruß


Uwe Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Elmar Mehdau ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax: (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de

Zustimmung, da keine direkte Betroffenheit

Der Hinweis wird beachtet.



Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Bearbeiter: Frau Meier
Telefon: 03841-783052
FAX: 03841-780407
E-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom: 09.04.2019
Ihr Zeichen: Frau Mertins
Lübow, 09.07.2019

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow (Bereich B-Plan Nr. 13 „Zierow-Strand“)
 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow (Bereich 1. B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“)
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - Vorentwürfe vom 30.01.2019

Reg.-Nr. 1294/1999
Az. 3 – 13 – 1 – 27 - 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, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000, in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 01. Dezember 2011 sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zum F-Plan der Gemeinde Zierow, stimmen wir vorliegenden Vorentwürfen, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

Für die 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche sich auf die Gebiete der o.g. Bebauungspläne beziehen, gelten die Festlegungen aus unseren Stellungnahmen im Rahmen der Träger öffentlicher Belange zu diesen Satzungen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier

Leiterin Anschluss-
und Gestattungswesen

Telefon: 03841/78300 Zentrale
03841/783010 Geschäftsführung
03841/783027 Verbrauchsabrechnung
03841/783030 MB Wasser
03841/783040 MB Abwasser
03841/783050 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/783060 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr. 079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE3 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXK

keine Bedenken

Die Hinweise wurden entsprechend im Rahmen der B-Planverfahren berücksichtigt und beachtet.

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

WEMACOM
Medeweger Straße 20
19057 Schwerin

MA	WEMACOM	Telefon:	038825 393 406
	4302	Fax:	038825 / 393-710 oder -19
	17. April 2019	Internet:	https://www.kluetzer-winkel.de/
Schloßstr.		Zentrale:	038825 / 393-0
Kopernik		Fax:	038825 / 393-710 oder -19
Erfelder		Internet:	https://www.kluetzer-winkel.de/

Auskunft erteilt: Carola Mertins
Sachbearbeiter Bauwesen
038825 393 406
c.mertins@kluetzer-winkel.de

008
CM

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

09. April 2019

Betreff : 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow - Vorentwurf
- Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet „Tourismus“
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow - Vorentwurf
- Neuordnung der Bauflächen im Bereich der Gutsanlage Zierow
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“

Hier : Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow geändert (2. und 3. Änderung). Die Planänderungen stehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des B- Planes Nr. 13 "Zierow Strand" und dem B- Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow". Die Planungsziele im Einzelnen sind den Begründungen zu entnehmen.

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie an den Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum **10. Mai 2019** gebeten.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit den Planungen Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Die Vorentwürfe der 2. und 3. Änderung des FNP werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

vom **08. April 2019 bis zum 10. Mai 2019**

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

WEMAG.com
19057 Schwerin

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

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



Sprechzeiten:
dienstags, mittwochs, 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr

Seite 1 von 2

keine Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

11
WEMAG.com

Die **Planunterlagen zur Beteiligung** nach § 4 BauGB können während der Auslegungsfrist im Internet unter der Internetadresse:

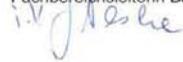
www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php

eingesehen werden.

Auf Wunsch können die Planunterlagen in Papierform übergeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. M. Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen



e.dis

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Zierow
Schloßstraße 1
23948 Klütz



E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis-netz.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
038294 75282
038294 75206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 06. Mai 2018

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow
im Zusammenhang
mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ der Gemeinde Zierow**
Bitte stets angeben: Upl/19/18

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Satzung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben für den Änderungsbereich Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52-220 erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Rock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Gläubiger Id: DE6ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

1/3

keine Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

12
e.dis



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf.
auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-
zungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten
Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Ab-
stimmung mit uns durchzuführen. Bitte stellen Sie uns einen Lageplan, vor-
zugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte einge-
tragen sind zur Verfügung.

12
e.dis



Kabel

Zu unseren 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.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

Norbert Lange

Jörn Suhrbier

Anlage:
Lageplan

Nachbargemeinden

Von den 3 Nachbargemeinden

1. Hansestadt Wismar - Zustimmung
2. Gemeinde Hohenkirchen - keine Stellungnahme eingegangen
3. Gemeinde Gägelow - Zustimmung

haben zum Zeitpunkt der Prüfung **zwei** Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.



Amt Klützer Winkel EINGANG			
14. Mai 2019			
AV	EM	IVB	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

Der Bürgermeister *Me* 

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
FBL Bauwesen
Frau Schultz
Schlossstraße 1

23948 Klütz

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 02.05.19

Betrifft: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow
- Ausweisung des Strandbereiches als SO "Tourismus"

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Schultz,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Die Gemeinde Zierow beabsichtigt mit der 2. Änderung des FNP die flächenmäßige Vergrößerung des bereits bestehenden Sondergebietes Tourismus unter Einbeziehung des Strandbereiches, von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie angrenzender öffentlicher Parkplatzbereiche.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ dar, zu dem die Hansestadt Wismar bereits mit Schreiben vom 09.01.2019 ihre Zustimmung erklärt hat.

Die Hansestadt Wismar stimmt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow in der vorliegenden Fassung zu.

Begründung:

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

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 251 777 1245
www.wismar.de



Die Hansestadt Wismar stimmt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow zu.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Hansestadt Wismar

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Beyer
Bürgermeister

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bismstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rötling, Stepenitztal,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Zierow
über
Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881/723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen:

Datum: 16.04.2019

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow
- Ausweisung des Strandbereiches als Sondergebiet „Tourismus“ im Zusammenhang
mit dem B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“**

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf
(Stand: 30.01.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zu den o.g.
Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die
Planung der Gemeinde Zierow nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Holger Janke
Leiter Bauamt

keine Bedenken

Telefon: (03881)723-0
Telefax: (03881)723-111
Öffnungszeiten:
Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 13:00 - 15:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr
Bankverbindung:
Sparkasse MNW
Volks- und Raiffeisenbank
Deutsche Kreditbank AG
BIC
NOLADE21WIS
GENODEF3303E
BYLADEM1001
IBAN
DE65 1405 1000 1000 0302 09
DE38 1406 1308 0002 5191 27
DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 08.04.2019 – 10.05.2019

Während der öffentlichen Auslegung wurden von keinem Bürger Hinweise oder Anregungen geäußert.