

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/21/15113</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 29.01.2021 Verfasser: Tesche, Julia			
<b>Abschließender Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow - im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage 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 30.01.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (3. Änderung).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Planungsziel des B- Planes ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow, die Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und die Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage. Durch die Änderung des FNP werden die Planungen der Gemeinde Zierow in Übereinstimmung gebracht. Der Entwurf der 3. 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. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## **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 und
	unabweisbar und
	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 und Abwägung
- Plan und Begründung

**UB, AFB und Natura 2000- Prüfung sind mit dem Bebauungsplan Nr. 13 identisch**

## Gemeinde Zierow

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nicht abgegeben wurden Stellungnahmen zum Entwurf von

04	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.
05	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation	Zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.
08	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“	Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde die Zustimmung erteilt.
12	Gasversorgung Wismar Land GmbH	Zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.
13	Primagas	Zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Die Landrätin

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

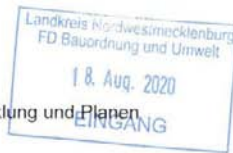
Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Zierow  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen



Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 80314  
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 - 16:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen, 13.08.2020



**3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 14 Zierow**

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 06.07.2020, hier eingegangen am 08.07.2020

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 14 Zierow mit Planzeichnung im Maßstab 1:2.500, Planungsstand 27.05.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

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

Seite 1/8

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 NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673



**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Seite 2/8

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 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 DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Anlage**

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**

**Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf sind nicht in die Begründung aufgenommen worden.

Es sind keine Aussagen enthalten, warum die MI Flächen in SO Flächen und WA Flächen umgewandelt wurden. Warum Grünflächen in Bauflächen umgewandelt wurden. Warum die WA Fläche im Süden vom Vorentwurf nunmehr als SO Fläche dargestellt wird. Warum die nachrichtliche Übernahme der Darstellung des Wanderweges entfällt. Warum der Denkmalschutzbereich anders dargestellt ist.

Welche Auswirkungen diese Planung auf das Gemeindegebiet hat und ob und welche Alternativen im Gemeindegebiet geprüft wurden. Ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und wie die Grundsätze der Raumordnung in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Begründung liest sich zum überwiegenden Teil als Begründung des Bebauungsplanes. Hier ist jedoch, wie schon im Vorentwurf dargelegt, auf die Ebene des Flächennutzungsplanes abzustellen.

Wenn auf den Umweltbericht des B-Planes abgestellt wird, ist dieser zumindest den Planunterlagen beizufügen.

**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.	X

Folgende Hinweise werden für die Fortführung des Planverfahrens gegeben:

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

(Bearbeiter: Herr Höpel)

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Seite 3/8

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23670 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

Die bauplanungsrechtlichen Hinweise werden wie folgt beachtet:

Auf städtebauliche Gründe, die zur Umwandlung und Ausweisung der Bauflächen geführt haben, wird in der Begründung näher eingegangen. Ergänzend hierzu folgender Hinweis:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf wurde durch die Eigentümer der WA-Fläche im Süden auf die Mischnutzung des vorhandenen Gebäudes aufmerksam gemacht. Die Anzahl der Ferienwohnungen im Objekt entspricht nicht der Nutzungskategorie eines WA- Gebietes, daraufhin erfolgt nunmehr die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“.

Die übrigen Fragestellungen lassen sich wie folgt erklären:

Im Rahmen der ökologischen Sanierung des Zierower Baches wird ein neuer Weg errichtet, der als Wanderweg mit genutzt werden kann. Dieser Weg verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung.

Die Darstellung des Denkmalschutzbereiches erfolgte als nachrichtliche Übernahme aus der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf.

Da die Flächennutzungsplan-Änderung ein Gebiet innerhalb der Ortslage Zierow umfasst, ist eine Alternativenprüfung nicht zielführend.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanes Westmecklenburg hat mit Stellungnahme vom 10.08.2020 die Planungsabsichten der Gemeinde uneingeschränkt bestätigt.

keine Bedenken und keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 1934-302)

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

*(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)*

Lt. Umweltbericht sind erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sicher auszuschließen.

**3. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG**

*(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)*

Lt. Umweltbericht ist die Umsetzung der Planungsabsichten nicht mit Eingriffen in Biotope verbunden, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

**4. Eingriffsregelung**

*(Bearbeiterin: Frau Hamann)*

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Zierow) geprüft.

**5. Baum- und Alleenschutz**

*(Bearbeiterin: Frau Hamann)*

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befinden sich Bäume, 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. Mögliche Auswirkungen der Planungen auf den geschützten Baumbestand wurden im Umweltbericht zur 3. Änderung des F-Planes der Gemeinde Zierow nicht betrachtet. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Nördlich und östlich unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzend befinden sich Bäume, die als Alleen dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe oder Allee führen können, sind unzulässig.

Auswirkungen der Planungen auf den Alleebaumbestand, hier insbesondere durch die Erschließung des Wohngebietes und des Sondergebietes an der Lindenstraße, wurden im Umweltbericht zur 3. Änderung des F-Planes der Gemeinde Zierow nicht betrachtet. Der Umweltbericht ist in Bezug auf das Schutzgut „Allee“ zu ergänzen.

**6. Artenschutz**

*(Bearbeiter: Herr Höpel)*

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow verwiesen.

**7. Naturdenkmalschutz**

*(Bearbeiterin: Frau König)*

Es befinden sich insgesamt neun Naturdenkmale im Plangebiet. Diese sind entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung im Flächennutzungsplan als zu erhalten darzustellen.

Hinsichtlich der genauen Lage der Bäume sowie weiterer Belange des Naturdenkmalschutzes wird auf die Stellungnahme des in diesem Zusammenhang stehenden Bebauungsplans Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ verwiesen.

Seite 4/8

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 NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind auszuschließen.

Eingriffe in den Biotopschutz sind auszuschließen.

Im B-Planverfahren wird nach Prüfung festgestellt, dass sich unter strikter Umsetzung des Vermeidungsgebotes eine Anwendung der Eingriffsregelung mithilfe der Landesmethodik HZE MV 2018 erübrigt, da sich keinerlei Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergeben.

In Bezug auf die gesetzlich geschützten Einzelbäume bedarf es aufgrund der strikten Erhaltungsfestsetzungen und des in § 18 NatSchAG M-V verankerten Einzelbaumschutzes keiner weiteren Regelungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Im Umweltbericht wird im Kapitel 3.5 auf die für das Gesamtensemble wertvolle Kopflindenallee hingewiesen. Diese sind in dem mit der FNP-Änderung im Zusammenhang stehenden B-Plan vollumfänglich zum Erhalt festgesetzt und überdies bereits durch § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Vermeidungsmaßnahmen bei möglichen Rückbauten von Gebäudebeständen unter Teil B-Text des parallelen Bebauungsplanes werden beachtet und somit Verstöße ausgeschlossen.

Bei den insgesamt neun Naturdenkmalen handelt es sich um besonders schützenswerte Bäume, diese werden als Naturdenkmal entsprechend des parallelen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

**Rechtsgrundlagen**

- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung
- 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)
- 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
- 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
- Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011
- 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. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**Untere Wasserbehörde:**

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.	X

Mit der 3. Änderung wird der F-Plan der Gemeinde Zierow im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr.14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde aktualisiert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung. Neben den Hinweisen im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 14 (Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 16.05.2019 und Entwurf vom 28.07.2019) wird noch ergänzend auf den § 67 WHG in Verbindung mit § 68 LWaG zum Gewässer Ausbau verwiesen. Der Schwanenteich wird durch die Gewässer II. Ordnung 11:0:1/B und 11:0:1/B1 durchflossen. Die Ausbaupflicht obliegt der Gemeinde. Das Aufstauen bzw. Absenken des Wasserspiegels des Teiches ist entsprechend § 9 WHG eine Gewässerbenutzung, die der Erlaubnispflicht nach § 8 WHG unterliegt.

**Rechtsgrundlagen**

Seite 5/8

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	<b>Telefon</b> 03841 3040 0 <b>Fax</b> 03841 3040 6599 <b>E-Mail</b> info@nordwestmecklenburg.de <b>Web</b> www.nordwestmecklenburg.de	<b>Bank</b> Sparkasse Mecklenburg-Nordwest <b>IBAN</b> DE61 1405 1000 1000 0346 49 <b>BIC</b> NOLADE21WIS <b>CID</b> DE46NWM00000033673
--	---	--

aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken  
Die gegebenen Hinweise im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 14 werden in der konkreten Vorhabenplanung beachtet.



**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine Bedenken entgegen.

**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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine Bedenken entgegen.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch**

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

Seite 6/8

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	<b>Telefon</b> 03841 3040 0 <b>Fax</b> 03841 3040 6599 <b>E-Mail</b> info@nordwestmecklenburg.de <b>Web</b> www.nordwestmecklenburg.de	<b>Bank</b> Sparkasse Mecklenburg-Nordwest <b>IBAN</b> DE61 1405 1000 1000 0345 49 <b>BIC</b> NOLADE21WIS <b>CID</b> DE46NWM00000033673
--	---	--

keine abfallrechtlichen Bedenken

keine Bodenschutzrechtlichen Bedenken

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

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.	x

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow mit Planungsstand vom 27.05.2020, da die immissionsschutzrechtlichen Belange auf Ebene und im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow berücksichtigt werden.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Es sind Baudenkmale betroffen.

Das Baudenkmal (1508), 'Zierow, Lindenstraße 15, Gutshaus m. Park, Feldscheune' befindet sich auf dem Flurstück 8/2, Flur 1, in der Gemarkung Zierow.

Das Baudenkmal (1509), 'Zierow, Lindenstraße 17, Wappenrelief am ehem. Forsthaus' befindet sich auf dem Flurstück 8/2, Flur 1, in der Gemarkung Zierow.

Es ist ein Bodendenkmal betroffen.

Das Bodendenkmal, 'Zierow, Fundplatz 1', befindet sich auf dem Flurstück 8/2, Flur 1, in der Gemarkung Zierow.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

**Hinweis:**

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Seite 7/8

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** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

keine Bedenken

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auf Ebene und im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ berücksichtigt.

Die Betroffenheit der Baudenkmale und des Bodendenkmals sind der Gemeinde weitestgehend bekannt und wurden in der konkreten Planung berücksichtigt.

Die Auflistung der Baudenkmale wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Hinweis zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für Baumaßnahmen auf den angegebenen Flurstücken zum Umgebungsschutz der Gutsanlage wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Der allgemeine Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist Planbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 und wird zusätzlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

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

**Straßenbaulastträger**

Zum o. a. F-Plan im Zusammenhang mit B- Plan Nr. 14 gibt es aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Einwände.

keine Einwände

keine Einwände

Seite 8/8

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Roslocker 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** DE46ANW00000033673

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Gemeinde Zierow  
Der Bürgermeister  
amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer  
Winkel  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

Telefon: 0385 / 59 58 6-145  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: [Monika.Lange@staluwm.mv-regierung.de](mailto:Monika.Lange@staluwm.mv-regierung.de)  
Bearbeitet von: Monika Lange

AZ: StALU WM-178-20-5121-74089  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 3. Aug. 2020

**Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ – Entwurf**  
**3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Zierow – Entwurf**

Ihr Schreiben vom 6. Juli 2020

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 o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft: Der o.g. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ ist aus dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow entwickelt worden. Durch die Umsetzung es o.g. Bebauungsplanes Nr. 14 werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen entzogen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig, da die geplante Entsiegelung von Flächen die zukünftige Versiegelung aufhebt. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungs-gesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens Zierow - eines Verfahrens zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse - befindet. Bedenken werden aber nicht 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](mailto:poststelle@staluwm.mv-regierung.de)

**Allgemeine Datenschutzinformation:**  
Der Kontakt mit dem StALU 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) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Bedenken  
Der Hinweis auf das Flurneuordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.



2

### 3. Naturschutz, Wasser und Boden

#### 3.1 Naturschutz

Meine Belange nach §§ 5 und 40 Abs. 2 Nr. 2 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)) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

#### 3.2 Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum östlich des Zierower Baches und damit teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

Für den Bereich Zierow beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage des Geländes unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. 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 Risiko eventuell eintretender Schäden durch eine Sturmflut bzw. das daraus resultierende Hochwasser im Zierower Bach muss der jeweilige Bauherr selbst tragen. 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 keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.

#### 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.

Keine Betroffenheit, die Belange anderer Naturschutzbehörden wurden geprüft.

Keine Bedenken

Die Hinweise zum Risiko durch Hochwasserereignisse und einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise wurden in die verbindliche Planung übernommen.

Da für den Bereich Zierow kein signifikantes Hochwasserrisiko und somit Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und festgesetzt sind und die bauliche Nutzung auf den Bereich außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes beschränkt bleibt, wird die Planung den Schutzbedürfnissen gerecht.

Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung zum verbindlichen Bauleitplan.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

02  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg



Die Belange des Immissions- und Klimaschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft wurden in der Begründung zur Satzung über den BBP Nr. 14 berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

**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: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-79/20 (B-Plan)  
110-505-19/20 (FNP)  
Datum: 10.08.2020

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

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“  
i. V. m. der 3. Änderung des FNPs der Gemeinde Zierow**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 06.07.2020 (Posteingang: 13.07.2020)  
Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Frau Mertins,

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

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung haben der Entwurf des B-Plans Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ sowie der 3. Änderung des FNPs der Gemeinde Zierow jeweils bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Mai 2020) vorgelegen.

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow, der Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und der Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage sowie der Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 derzeit als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“, Allgemeines

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

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sollen für den Bereich Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ sowie „Fremdenverkehr und Bildung“, Allgemeine Wohngebiete und weiterhin Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt werden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Zierow befindet sich entsprechend dem LEP M-V und dem RREP WM im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar und unterliegt somit einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot auf Grundlage eines interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Konzeptes (vgl. Programmsätze 3.3.3 (1-3) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM).

Mit landesplanerischer Stellungnahme vom 30.04.2019 wurde mitgeteilt, dass aufgrund des noch laufenden Fortschreibungsprozesses des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar sowie noch fehlender Angaben hinsichtlich der mit dem B-Plan Nr. 14 verbundenen wohnbaulichen Entwicklung keine abschließende Bewertung abgegeben werden kann. Es konnte jedoch bereits die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM hergestellt werden.

Das Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 konnte mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 03.06.2020 zur Verbindlichkeit gebracht werden und wird nun als Bewertungsgrundlage für wohnbauliche Entwicklungen in den Gemeinden im SUR Wismar herangezogen.

Im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 hat sich die Gemeinde mit der wohnbaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Demnach ergeben sich die Potenziale für die Neuerrichtung von Wohneinheiten ausschließlich aufgrund der vorhandenen Parzellengrößen. Eine Umsetzung der Potenziale ist jedoch nicht vorhersehbar, da dies die Bereitschaft der Eigentümer voraussetzt, so dass sich die Kapazitäten der Wohnbauentwicklung im Plangebiet nicht abschließend bestimmen lassen. Die Gemeinde hat dennoch eine Abschätzung der Wohnbaupotenziale vorgenommen. Demnach könnten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 bis zu 10 WE neu entstehen. Im WA 3 ist zudem eine Einschränkung vorhandener Wohnbaukapazitäten durch eine Reduzierung der Geschossigkeit im Geschosswohnungsbau vorgesehen (derzeit 24 WE im Bestand; nach Rückbau 18 WE).

Gemäß dem vorgenannten Konzept steht der Gemeinde Zierow noch ein Entwicklungsrahmen von 27 WE zur Verfügung (abzgl. eine WE für B-Plan Nr. 13). Ausgehend von der Wohnbaupotenzialabschätzung durch die Gemeinde Zierow, wonach ca. 10 WE neu entstehen können, entspricht das Vorhaben den Festlegungen des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

#### **Bewertungsergebnis**

Der B-Plan Nr. 14 i. V. m. der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Zierow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **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.

Die Abschätzung der Wohnbaupotenziale hat ergeben, dass bis zu 10 WE neu entstehen können. Damit entspricht das Vorhaben den Festlegungen des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Wismar, wonach 27 WE zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“, der mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, folglich kann auch für die FNP-Änderung Vereinbarkeit festgestellt werden.

Die Hinweise werden beachtet.

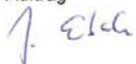
**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

**03**  
**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg**

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Jana Eberle



**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

06  
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V Tourismus

**Ministerium für Wirtschaft,  
Arbeit und Gesundheit  
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit  
Mecklenburg-Vorpommern, 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel, Gemeinde Zierow  
Fachbereich Bauwesen  
Frau M. Schultz  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

Bearbeiter: Silke Jahncke  
Telefon: 0385/588-5242  
AZ: 634-00004-2010/041-018  
Email: s.jahncke@wm.mv-regierung.de  
Schwerin, 17.07.2020

Amt Klützer Winkel EINGANG			
21. Juli 2020			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

*Me*

**Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow"**  
hier: Stellungnahme des Tourismusbereiches

Sehr geehrte Frau Schultz,

mit Schreiben vom 06. Juli 2020 baten Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert werden, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Das Gutsanlage Zierow mit Landschaftspark wurde 1824 im klassizistischen Stil errichtet und wurde in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt, zuletzt als Fachschule für Agrarwirtschaft. Die Anlage befindet sich im Zentrum von Zierow. Mit der Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow geschaffen werden. Zusätzlich möchte die Gemeinde Zierow die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort erhalten und die ortstypische Bebauung im Umfeld der Gutsanlage sichern. Gleichzeitig sollen städtebauliche Mißstände im Bereich der Gutsanlage (nachträglich errichtetes Schul- und Funktionsgebäude) beseitigt werden. Dies ist besonders für die Gutsanlage von besonderer Bedeutung, da die Perspektive als Schulstandort langfristig nicht als gesichert angesehen werden kann. Daher wird als Alternative eine für solche Anlage prädestinierte touristische Nutzung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 DSGVO-MV).  
Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/datenschutz/](http://www.regierung-mv.de/datenschutz/).

Hausanschrift:  
Johannes-Stelling-Straße 14  
19053 Schwerin

Postanschrift:  
19048 Schwerin

Telefon: 0385/588-0  
Telefax: 0385/588-5045  
poststelle@wm.mv-regierung.de  
www.wm.mv-regierung.de

Zustimmung

Die Planung wird den im RREP WM verankerten Zielen der Entwicklung im Tourismusschwerpunktraum gerecht und schafft die Rahmenbedingungen für den Erhalt der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

**06  
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V Tourismus**

2

Das Plangebiet liegt entsprechend Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar und Tourismusschwerpunktraum. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Tourismus soll hier als Wirtschaftsfaktor in besonderem Maße entwickelt werden. Touristische Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert und bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Für den Erhalt kultur- und bauhistorisch wertvoller Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich dazugehöriger Parkanlagen soll deren Nutzung für touristische Zwecke angestrebt werden. Diesen Zielen wird die Planung gerecht.

Zudem können insbesondere Ländliche Räume durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzlich Entwicklungsimpulse erfahren. Die Erlebbarkeit der Ländlichen Räume kann durch die In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden.

Aus touristischer Sicht wird daher dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Zierow zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Silke Jahncke

Staatliches Bau- und  
Liegenschaftsamt Rostock



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Rostock  
Postfach 10 51 10, 18010 Rostock

Amt Klützer Winkel  
Der Amtsvorsteher  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeitet von: Olaf Peterleit  
Telefon: +49 381 469 87413  
AZ: B 1028 2-L1411-27.08.2020  
Olaf.Peterleit@hro.sbl-mv.de

Rostock, 27.08.2020

nachrichtlich:

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Fachdienst Bildung und Kultur  
PF 1565, 23958 Wismar

FM, Referat 430

**Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB**

**Betreff: B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow", Entwurf und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg**

Ihr Schreiben (AZ.: CM vom 06.07.2020 (Eingang SBL Rostock am 16.07.2020) mit Anlagen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Rostock M-V als

- a) Eigentümervertreter für den zum Land M-V gehörenden Grundbesitz Nachbar und
- b) unterbringende Dienststelle für Bedarfe von staatlichen Institutionen, die an einer Weiterentwicklung zumindest von Anteilen der Flächen interessiert ist,

nach dem derzeitigen Kenntnisstand erhebliche Anmerkungen (siehe auch Stellungnahme BBL Beteiligung zum Vorentwurf BPL Nr. 14 vom 04.07.2019) vorzubringen hat.

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
Rostock  
Wallstr. 2  
18055 Rostock

Bankverbindung: Landeszentrakasse M-V  
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock  
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02  
BIC: MARKDEF1130

Telefon: 0381 469-87401  
Telefax: 0381 469-87402  
poststelle@hro.sbl-mv.de  
www.sbl-mv.de

Die Anregungen bzw. Forderungen werden nicht berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG:



**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

07  
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB vom 27.08.2020,  
Betreff: B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow", Entwurf und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg

**Allgemeine Stellungnahme**

1. Der Berufsschulstandort Zierow (SO 1, teilw. WA 3 und teilw. SO 2) ist durch den B-Plan-Entwurf erheblich in seiner baulichen Entwicklung eingeschränkt (vgl. Stellungnahme der SGL Schulverwaltung des Landkreises NWM vom 08.05.2019). Der Standort wird voraussichtlich nach neuestem Kenntnisstand für einen Zeitraum von ca. 6 Jahren als Berufsschulstandort aufrechterhalten.

**SO 1**

2. Es erfolgt eine Reduktion der Geschossigkeit und Grundfläche des Schulgebäudes auf ca. 50 % durch die, durch das Bestandsgebäude gezogene Baugrenze und die neu festgesetzte 2-Geschossigkeit. Weiterhin erfolgt eine Reduktion der Grundfläche des Bürogebäudes um ca. 40 % durch die, durch das Bestandsgebäude gezogene Baugrenze.

Ich rege dringend an, die Geschossigkeit, die überbaubare Grundstücksfläche und die Baugrenzen an den Gebäudebestand anzupassen. Die vorhandene Nutzung wurde im Bebauungsplan gesichert.

**SO 2**

3. Das Baufeld SO 2 auf dem Landesgrundstück ist deutlich geringer in der Tiefe nutzbar als die benachbarte Fläche.

Ich rege dringend an, die Baugrenze (über die Stellplatzfläche) hinaus zu erweitern und auf die bisherige Festsetzung der Stellplatzfläche auf dem Landesgrundstück zu verzichten.

**WA 3 (vorher WA 4)**

4. Änderung aus der ersten Stellungnahme wurde eingefügt.

**Verkehrsfläche/Stellplatzanlage zwischen SO 2 und WA 3**

5. Zwischen SO 2 und WA 3 ist eine öffentliche Verkehrsfläche die auf dem Eigentum des Landes vorgesehen. Diese Verkehrsfläche zerteilt das Grundstück 5/10 (es kommt zu einer erheblichen Verminderung ca. 6,00 m \* 80,00 m + 2 \* 3,00 m Baugrenzen der bebaubaren Fläche). Die Erschließung kann auch über die Trasse G/F/L 2 erfolgen die ja

Die Planung der Gemeinde verhindert nicht den laufenden Schulbetrieb der Berufsschule in Zierow. Die Gemeinde geht weiter davon aus, dass die durch den Schulbetrieb genutzten Gebäude und baulichen Anlagen Bestandsschutz genießen. Laut Kreistagsbeschluss erfolgt derzeit eine Variantenuntersuchung zum Umzug des Berufsschulzentrums Nord, Dienstgebäude Zierow, und des dazugehörigen Internats an die Standorte des Berufsschulzentrums Nord in Wismar. Da die Konzentration des Berufsschulzentrums auf die bereits vorhandenen Grundstücke in Wismar zu einer erheblichen Aufwertung dieser Berufsschulstandorte führen wird, geht die Gemeinde davon aus, dass die Gutsanlage nicht dauerhaft für den Schulbetrieb der Berufsschule genutzt wird.

Sollte es dennoch zu einer Weiterentwicklung des Schulstandortes kommen, kann dieses nur unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange möglich sein. Auf den vorhandenen städtebaulichen Missstand aufbauend die Entwicklung des Schulstandortes zu planen, wird nicht möglich sein.

Die Planung der Gemeinde stellt keine Verhinderungsplanung dar, sondern gibt den Rahmen für eine künftige städtebaulich sinnvolle Entwicklung vor.

Die Beschränkung der baulichen Entwicklung resultiert allein aus dem denkmalpflegerischen Aspekt heraus, die Gutsanlage als Kulturgut zu schützen und vorhandene städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Die Gemeinde sichert die vorhandene Nutzung im B-Plan, sieht es aber für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich an, dass Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen der Schulgebäude im Umfeld des Gutshauses so weit zu reduzieren, dass sie den denkmalpflegerischen Belangen gerecht werden.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Stellplatzfläche bereits auf ein Maß beschränkt, welches für den Bedarf der baulichen Nutzung im SO 1 für notwendig angesehen wird.

Zur bedarfsgerechten Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für den Schulbetrieb bzw. für mögliche Nachnutzung bietet die Stellplatzanlage im Bereich SO 2 die verkehrstechnisch günstigste Lösung an, um die erforderlichen Stellplätze im direkten Umfeld aber außerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage errichten zu können. Die Nutzung befestigter Flächen des Flurstückes 5/10 für Stellplätze entspricht zudem der vorhandenen Nutzung und wurde nur lagemäßig verschoben.

Der Stellplatznachweis selbst obliegt den Eigentümern und Nutzern der Anlage.

Die Anregung aus der Stellungnahme zum Vorentwurf (Bereich WA3 – ehemals WA 4) wurde in der Entwurfsfassung berücksichtigt, d.h. der Stellplatz wurde hier aus der Planung genommen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem privaten Grundstück 5/10 nutzt eine vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße und stellt die Verbindung zwischen der Lindenstraße und dem öffentlichen Flurstück Nr. 4 her, über die im Wesentlichen die Wirtschaftsbereiche der Gutsanlage und deren Stellplätze sowie die vorhandene Abwasseranlage erschlossen werden. Eine Erschließung über die Trasse G/F/L 2 scheidet aus folgendem Grund aus.

Der unbefestigte Weg liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und wird ausschließlich zur Erschließung eines Wohngrundstückes und zur Unterhaltung des vorhandenen Abwasserpumpwerks genutzt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

07  
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB vom 27.08.2020,  
Betreff: B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow", Entwurf und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg

schon für Geh- Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen ist und würde zu einer Verkehrsberuhigung zwischen den Grundstücken und zur besseren Erschließung der hinteren Grundstücke führen. Darüber hinaus verfügt die vorhandene Verkehrsfläche über keine Wendemöglichkeit. Es ist nicht erkennbar, ob ein gemeindlicher Erwerb vorgesehen ist. Auf den geplanten und vorhandenen Verkehrsflächen befinden sich geschützte, zu erhaltene Bäume.

**Wanderweg durch den Park und über die Brücke**

Ein öffentlicher Wanderweg entlang des Wasserlaufs verläuft ausschließlich über privates Gelände. Im Park ist hingegen privates Grün vorgesehen. Die Verkehrssicherungspflichten für den zusätzlichen durch die Gemeinde initiierten Personenverkehr auf dem Gutshausgrundstück darf nicht dauerhaft zu Kosten des Eigentümers führen. Es muss in der Entscheidung des Eigentümers liegen, wer sein Grundstück betreten darf.

Ohne klare Regelungen ist diese geplante Festsetzung im B-Plan nicht akzeptabel. Der Wanderweg über den Schulstandort wird daher abgelehnt, da dieser ein Sicherheitsrisiko für das Schulgelände und auch für andere Nutzungsmodelle darstellt.

Der Vorschlag des SBL Rostock lautet hierzu folgendermaßen:

Führung des Weges nördlich SO 3, nördlich WA 1 und südlich WA 2 oder südlich SO 3 (Vorhandene Wegführung) und dann nördlich WA 1 und südlich WA 2. Die Flächen im südlichen und östliche Uferbereich könnten hierzu an die Gemeinde übereignet werden.

**PKW- Stellflächen für die Gutshausanlage**

6. Ich rege an, die PKW-Stellflächen an anderer Stelle auszuweisen (Fläche im Gebiet SO 1, hinter dem Gebäude südwestlich der Gutshausanlage). Ferner sind die Nebengebäude für den Schulbetrieb zu erhalten. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den Bestandsflächen sollten gewahrt bleiben. Für spätere Nutzungen könnte diese Fläche zumindest als begrünter Stellplatzanlagen Berücksichtigung finden.

**Denkmalschutz**

7. Die Liegenschaft wird als denkmalgeschützt eingestuft. Im jetzigen Entwurf sind Umgrenzungen von Anlagen im erheblichen Maß (Gesamtgebiet des Gutshausgrundstück,

Verkehrsflächen, die ausschließlich als Grundstückszufahrten dienen, erfordern keine eigenen Wendemöglichkeiten. In Abstimmung mit dem zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb kann die Abfallentsorgung der Grundstücke sichergestellt werden.

Der B-Plan schafft das Baurecht zur Errichtung baulicher Anlagen. Im Anschluss werden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen. Die dingliche Sicherung kann durch Dienstbarkeit oder Baulast erfolgen. Auch ein Erwerb der entsprechenden Flächen ist möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die geschützten Bäume berücksichtigt. Die Breite des Flurstückes im Bereich der vorhandenen Bäume bietet mit 10,0 bis 11,0 m hierfür günstige Voraussetzungen.

Für die geplante Wegführung ist im B-Plan ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Sicherung des Wegrechtes auf dem privaten Grundstück kann durch Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit erfolgen. Die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungskosten können in diesem Zusammenhang verbindlich geregelt werden.

Da diese Regelungen nicht planungsrelevant sind, werden sie erst in Vorbereitung der Planumsetzung zwingend notwendig.

Die Bedenken, dass der Wanderweg entlang des Grabens ohne das Schulgelände direkt zu queren ein Sicherheitsrisiko darstellt werden nicht geteilt. Durch entsprechende Nutzungsregelungen und Vorkehrungen könnte den Sicherheitsbedürfnissen des Eigentümers Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene Wegführung lässt nicht umsetzen und führt zudem an der Zielstellung vorbei, das Kulturgut für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Unter Berücksichtigung privater Belange wurde die Wegführung bereits so gewählt, dass das Ensemble der Gutsanlage lediglich im Randbereich tangiert wird. Die vorgeschlagene Wegführung südlich entlang des Grabens und des Schwanenteiches würde nur in direktem Böschungsbereich der geschützten Gewässer möglich sein. Deshalb scheidet diese Variante aus.

Zur Anordnung von PKW-Stellflächen hat sich die Gemeinde bereits zum Vorentwurf wie folgt geäußert.

*Die Anregung, die PKW-Stellflächen in der Parkanlage auszuweisen und die vorhandenen Nebengebäude zum Erhalt festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. Die Parkanlage mit ihrem geschützten Baumbestand gehört zum Baudenkmal der Gutsanlage. Ein baulicher Eingriff in den Park ist daher zukünftig generell auszuschließen. Einer Anordnung von Stellplätzen im Baugebiet des SO 1 selbst steht die Planung nicht entgegen.*

Die Umgrenzung der Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, erfolgte auf Grundlage der Stellungnahmen der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde. Die Gemeinde ist zur nachrichtlichen Übernahme der Regelungen des Denkmalschutzes verpflichtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB vom 27.08.2020,  
Betreff: B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow", Entwurf und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg

Denkmal + Park) dazu gekommen. Eine Denkmalpflegerische Zielstellung liegt nicht vor.  
Forderung: Bauliche Nebenanlagen müssen im südwestlichen Bereich der Gutshausanlage zulässig sein (Fläche für Nebenanlagen ausweisen).

**Naturschutz**

8. Die im ersten Entwurf eingetragene Bäume mit Erhaltungswert sind teilweise zu Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes umgewandelt worden.  
Forderung: die Bäume vor dem Gutshaus und auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind aus der Ausweisung „Bäume mit Erhaltungswert“ herauszunehmen.
9. Der Schwanenteich, ein Teil der weiterführenden Wasserflächen und die Zuwegung zur Löschwasserentnahmestelle befinden sich im Privateigentum (bis jetzt Eigentum des Landes). Die Wasserflächen sind als Biotop und als Bodendenkmal unveränderbar ausgewiesen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt der Gemeinde und ist durch diese sicher zu stellen (Hinweis: unzureichende hergerichtete Löschwasserentnahmestelle bzw. bei Herrichtung einer Einfriedung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht). Eine Nutzung der Wasserflächen ist auszuschließen.

**Rechtsmittel**

10. Durch ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es anerkannt, dass die rechtmäßige Ausnutzung des Eigentums einer baulichen Anlage einen sich aus Artikel 14 GG als Ausfluss der Baufreiheit ergebenden Bestandsschutz verleiht (vgl. BVerwGE 5, 351 [353]; 9 BVerwG, NJW 1981, 473 m. w. N.; BVerwG BRS 46 Nr. 148; BVerwG, BRS 32 Nr. 140; BVerwG, BRS 23 Nr. 149). Die o.a. Einschränkungen des Eigentumsrechtes des Landes M-V sind demnach nicht hinnehmbar und werden – bei Nichtberücksichtigung – in einem Normkontrollverfahren nach § 47 VwGO zur Überprüfung gestellt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Land M-V bei Nichtberücksichtigung der Forderungen Entschädigungsansprüche gem. §§ 40 ff. BauGB geltend machen wird, soweit es zu Vermögensnachteilen kommt.

Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung liegt auch im Interesse der Gemeinde, damit die denkmalpflegerischen Belange in der weiteren Planung durch die Bauherren vollumfänglich berücksichtigt werden können. Zur Planungssicherheit wird dem Eigentümer empfohlen, eine denkmalpflegerische Zielstellung für das Objekt erarbeiten zu lassen.

Die im B- Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume und verbleiben als solche Planbestandteil.

Der Hinweis wird so verstanden, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung zu sichern hat und das Land M-V nicht für die Herrichtung der Löschwasserentnahmestelle und deren Sicherung zuständig ist. Darauf wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.

Die Ankündigung, dass bei Nichtberücksichtigung der Forderungen durch das Land M-V Rechtsmittel gegen die Planung eingeleitet werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ihre Planungsabsichten auch in Gesprächen mit dem Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt Rostock vorgestellt und erläutert. In diesen Gesprächen wurden der Gemeinde die städtebaulichen Planungsziele grundsätzlich bestätigt. Die Gemeinde hätte sich gewünscht, dass die Landesplanungsbehörde die Entwicklungschance für die Gutsanlage erkennt und die Gemeinde in ihren Planungsabsichten unterstützt.

Die Forderungen aus der Stellungnahme SBL Rostock stehen im Widerspruch zur raumordnerischen Bewertung der Planung, die zu dem Ergebnis kommt, dass der B-Plan Nr. 14 mit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

07  
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB vom 27.08.2020,  
Betreff: B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow", Entwurf und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg

Ich bitte um Beachtung der Anregungen bzw. Forderungen im weiteren Planaufstellungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Botezatu  
Leiterin des SBL Rostock

Im Auftrag



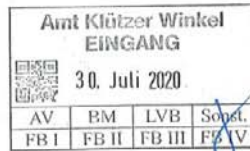
Petereit  
Bauaufsicht SBL Rostock

Auch mit der Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V, Bereich Tourismus, wird bestätigt, dass die Planung zum Erhalt kultur- und bauhistorisch wertvoller Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich dazugehöriger Parkanlagen beiträgt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

08a  
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck



Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Amt Klützer Winkel  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17  
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
3111SB3-213.2-303-Poel,  
Wis/53 - B-Plan Nr. 14 / FNP  
Gutsanlage Zierow 07/2020  
alt: 213.2/53

Datum  
28.07.2020

Dirk Lansmann  
Telefon 0451 6208-310

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

Gemeinde Zierow  
3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes  
Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow  
Stellungnahme

- Ihr Schreiben vom 06.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Lansmann

Keine Bedenken

keine Betroffenheit

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

09  
Zweckverband Wismar

Amt Klützer Winkel EINGANG 02. Sep. 2020			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23272 Lübow



**Zweckverband Wismar**  
Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Amt Klützer Winkel  
-für die Gemeinde Zierow-  
Zur alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

**Anschluss- und Gestattungswesen**  
Sachauskunft: Frau Meier  
Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841/7830 52  
Fax: 03841/780407  
e-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)

Ihr Zeichen/AZ: CM

Lübow, den 02.09.2020

- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow (Bereich B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“-Entwurf)**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden
  - Benachrichtigung über öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 1294/1999  
Az. 3 – 13 – 1 – 27 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, 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 vorliegendem Entwurf, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche sich auf die Gebiete des o.g. Bebauungsplanes bezieht, gelten die Festlegungen aus unseren Stellungnahmen im Rahmen der Träger öffentlicher Belange zu dieser Satzung.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
Sabine Meier

Leiterin Anschluss-  
und Gestattungswesen

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407  
**E-Mail:** [info@zvwis.de](mailto:info@zvwis.de)

**Steuer-Nr.** 079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 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 FFXXX

Zustimmung



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1448, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Klützer Winkel  
für die Gemeinde Zierow  
Zur Alten Schmiede  
23948 Damshagen

Neubukow, 14. Juli 2020

**Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow "**  
Entwurf  
3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Zierow  
Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Forderungen keine Bedenken.

Alle unsere Forderungen und allgemeine Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 06.05.2019 mit der Registriernummer Upl/19/17 behalten ihre Gültigkeit.

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

E.DIS Netz GmbH

  
Norbert Lange

  
Dirk Schneider



He

**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-O

Geschäftsführung:  
Stefan Blache  
Harald Bock  
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 1606  
St.Nr. 041 108 04414  
Ust.Id. DE285351013  
Gläubiger Id: DE622200000175587

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

**keine Bedenken**

Die allgemeinen Hinweise und Forderungen zur Stromversorgung des Plangebietes sind Bestandteile der Begründung des zugehörigen Bebauungsplanes.



Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung der Stellungnahme

11  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Amt Klützer Winkel  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

REFERENZEN vom 6. Juli 2020, Frau Mertins  
ANSPRECHPARTNER PT123, Ute Glaesel AZ: PLURAL 271503/ 90937750 / Lfd.Nr. 423  
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de  
DATUM 17. Juli 2020  
BETRIFFT 3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Zierow - Entwurf

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 aktuellen 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. Änderung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Ute Glaesel

**Ute  
Glaesel**  
Digital  
unterscriben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2020.07.17  
13:49:03 +02'00'

Anlagen  
7 Lagepläne

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 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: DE175010066 0024858668, 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

keine Bedenken

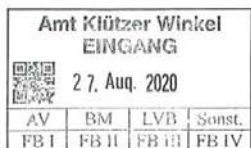


## Nachbargemeinden

Von den 3 Nachbargemeinden

1. Hansestadt Wismar
2. Gemeinde Hohenkirchen
3. Gemeinde Gägelow

haben zum Zeitpunkt der Prüfung zwei Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Amt Klützer Winkel  
Der Amtsvorsteher  
FBL Bauwesen  
Frau Schultz  
Schlossstraße 1

23948 Klütz

Wismar, 11.08.2020

**Betrifft:** 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow  
- Neuordnung von Bauflächen im Bereich der Gutsanlage Zierow

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Hier:** Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Schultz,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

**Zusammenfassung der Planung:**

Die Gemeinde Zierow beabsichtigt mit der 3. Änderung des FNP neben der Sicherung der Gutsanlage als ein Sondergebiet für Fremdenverkehr und Bildung die Ausweisung von Sondergebieten "Wohnen und Ferienwohnen" und die Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes unter Inanspruchnahme des Mischgebietes sowie Teilen der angrenzenden Grünfläche und des ehemaligen Sondergebietes im Bereich Gutsanlage.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gutsanlage Zierow".

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow in der vorliegenden Fassung zu.

**Begründung:**

Die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030, ermöglicht der Gemeinde Zierow die Neuausweisung von 27

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23956 Wismar

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



Zustimmung

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

16  
Hansestadt Wismar

Wohneinheiten.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Beyer  
Bürgermeister

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme**

**17**  
**Gemeinde Hohenkirchen**

keine Stellungnahme eingegangen

**Stadt Grevesmühlen**  
Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorff, Gägelow, Roggenstorff, Rüding, Stepenitztal,  
Teslorf-Steinfurt, Upahl, Warnow  
Für die Gemeinde Gägelow  
Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Damshagen

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
27. Juli 2020			
AV	RM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichblumer  
Durchwahl: 03881/723-165  
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 04-01/13/150-151-  
Datum: 23.07.2020

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow**  
**- Neuordnung der Bauflächen im Bereich der Gutsanlage Zierow im Zusammenhang**  
**mit dem B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“**  
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf  
(Stand: 27.05.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Holger Janke  
Leiter Bauamt

Holger Janke  
Datum: 23.07.2020 12:24 Uhr

keine Bedenken oder Hinweise

<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 MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	<b>BIC</b> NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	<b>IBAN</b> DE65 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) \*\*

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom**

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



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



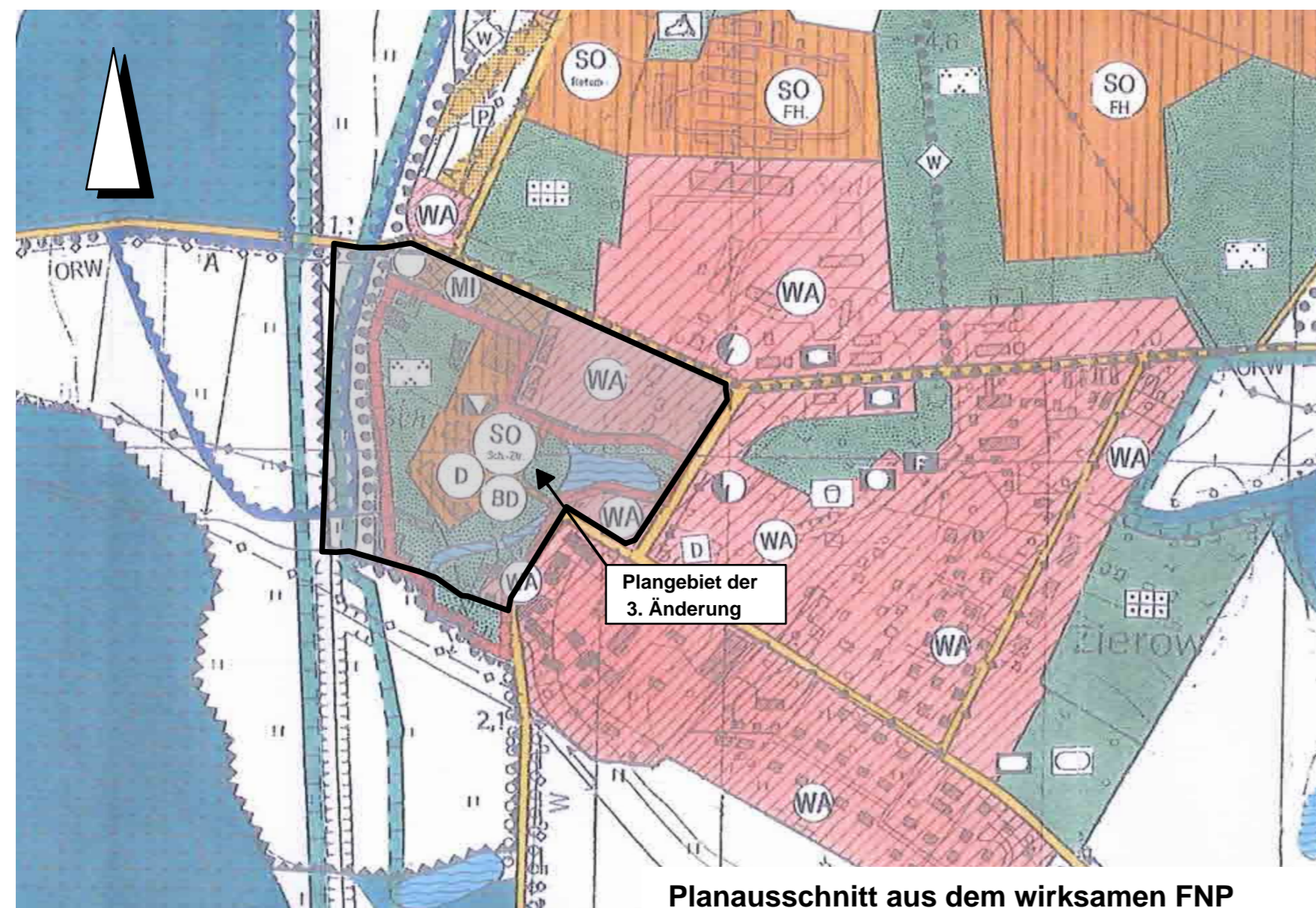
## Planzeichenerklärung

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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassungen.

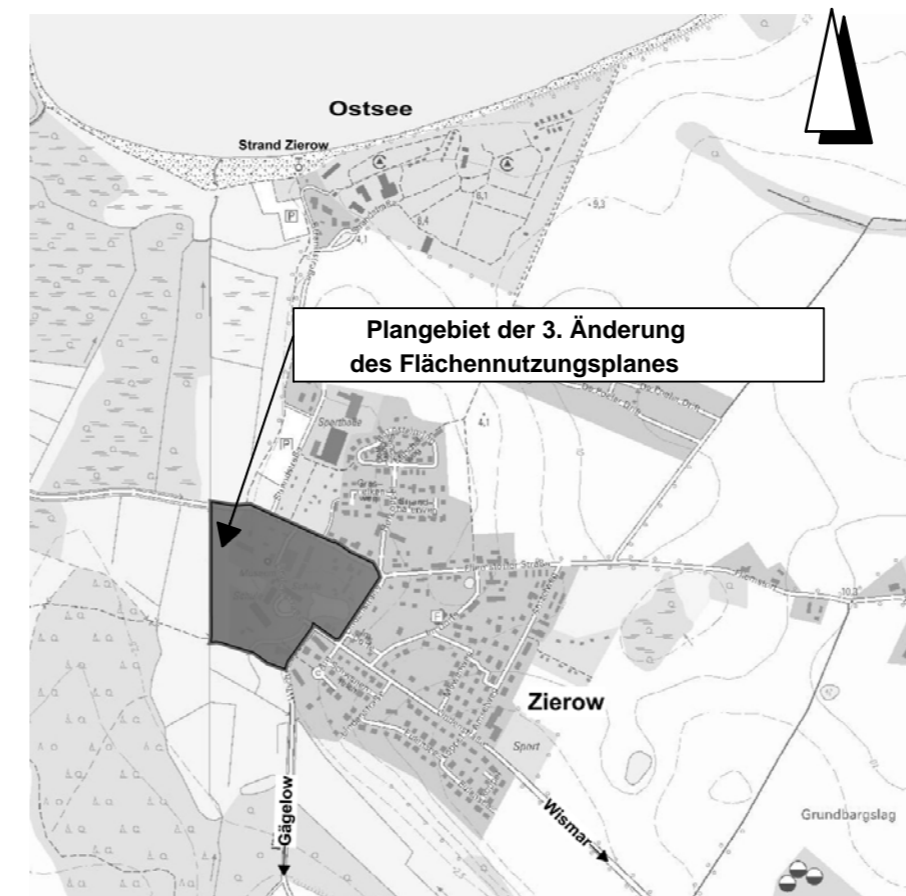
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Darstellungen</b>		
	Sonstiges Sondergebiet hier: - Wohnen und Ferienwohnen (Wo+FeWo) - Fremdenverkehr + Bildung	§ 11 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Abwasser hier: Abwasserpumpwerk	
	Grünflächen (privat)	§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB
	Parkanlage - Gutsпарк	
	Wasserflächen	§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft hier: Grünland	§ 5 (2) Nr. 8 und (4) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 5 (4) BauGB
	Naturdenkmal Baum	
	Baudenkmal (Gutshaus und Park)	
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 5 (4) BauGB
	Bodendenkmal - veränderbar	
	Bodendenkmal - nicht veränderbar	
	Bereich der 3. Änderung	

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.01.2019.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 09.04.2019 beteiligt worden.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Der Vorentwurf der 3. 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
- 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
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.07.2020 bis zum 14.08.2020 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 24.06.2020 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
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.  
Zierow, den  
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom  
Zierow, den  
Der Bürgermeister



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP  
- vor der 3. Änderung -  
M 1 : 5000



Übersichtsplan

## Gemeinde Zierow 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

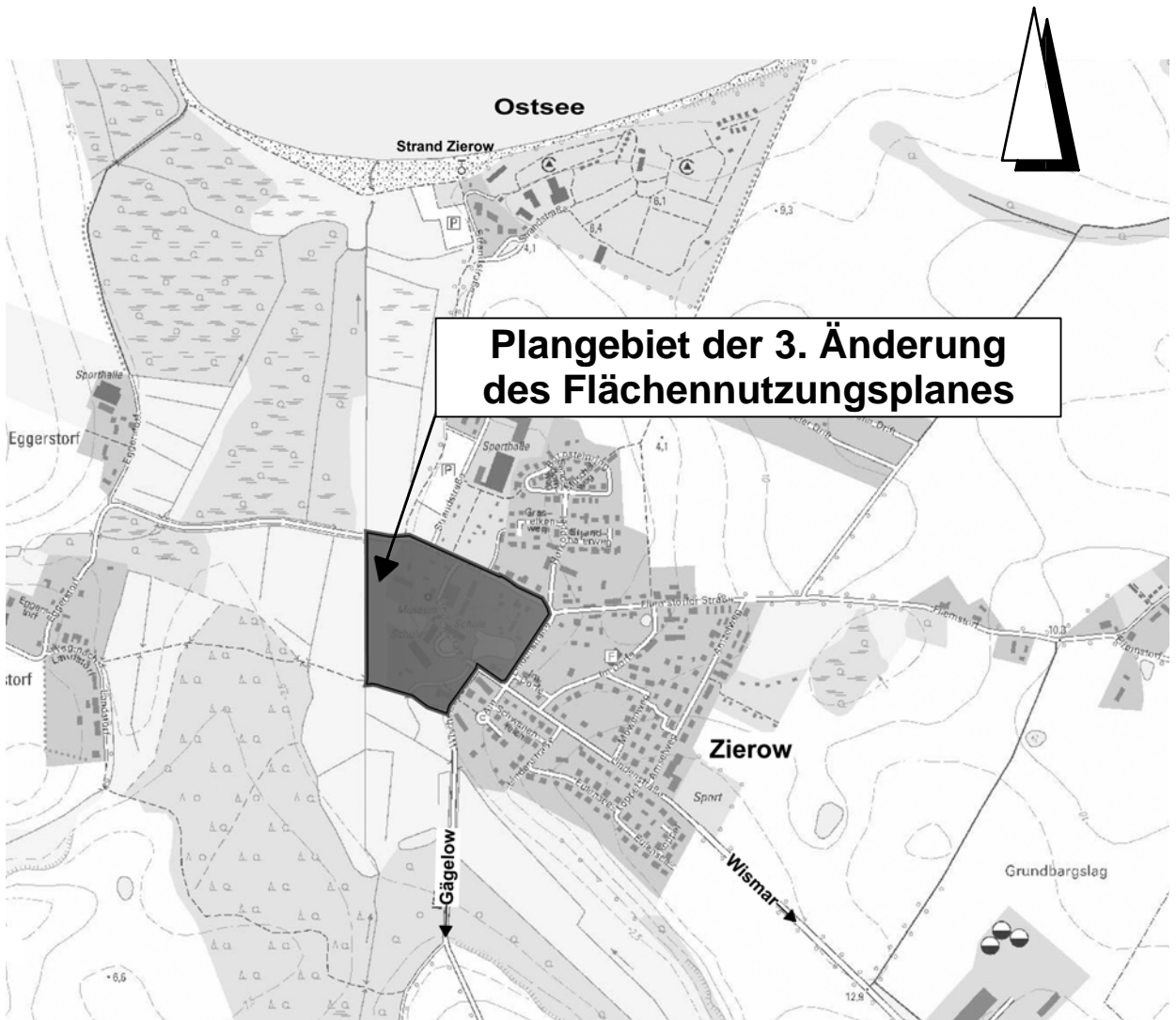
Stand: 01.02.2021



# Begründung

## zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14  
" Gutsanlage Zierow "



## Übersichtsplan

Stand: 01.02.2021



### **Grundlagen der Planung:**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

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

Der Bereich der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 8 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordosten:	durch die Lindenstraße
Im Südosten:	durch die Wischer Straße
Im Süden:	durch Grünflächen
Im Westen:	durch den Zierower Bach

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**3. Änderung**).

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

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft - genutzt. Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.

Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Aufgabe der Gemeinde ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Es werden daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In ihm sind die dargestellten Flächen bzw. das Gebiet für den Bereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen am Bestand orientiert. So wird der Bereich des Gutshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Im Randbereich erfolgten Darstellungen für Allgemeine Wohngebiete. Nur im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche als Mischgebiet dargestellt. Im Wesentlichen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Abweichung wird im Bereich der Mischgebietsfläche geplant, die im Bebauungsplan nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ ausgewiesen wird, da die straßenbegleitende Mischgebietsfläche durch Wohnnutzung geprägt ist und über kein Flächenpotenzial verfügt, um sie zum MI-Gebiet zu entwickeln.

Zudem wird die Zweckbestimmung der Gutsanlage um touristische und kulturelle Nutzungen erweitert, um genügend Spielraum für eine wirtschaftliche und touristische Nutzung des Ensembles zu gewährleisten und die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept des B- Planes ordnet die Bauflächen des Sondergebietes und der Umgebungsbebauung in ihrer Größe, Zuordnung und Nutzungskategorie. Die im Ursprungsplan dargestellten Grünflächen umfassen neben dem Gutspark durch Wohnbebauung und technische Infrastruktur (Abwasserpumpwerk) genutzte Bauflächen, deshalb ist die Grünflächenausweisung nicht korrekt. Diesem Umstand Rechnung tragend, erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung und Aufstellung des parallelen Bebauungsplanes eine Korrektur.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb beschließt die Gemeindevertretung, den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereich zu ändern, um die Planungen der Gemeinde wie folgt in Übereinstimmung zu bringen

**(3. Änderung):**

Durch Neuordnung der Bauflächen im Bereich und direktem Umfeld der Gutsanlage Zierow soll die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow erhalten werden, sie werden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Bildung“ ausgewiesen.

Entsprechend dem Bestand wird im nordwestlichen und im südlichen Bereich Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Neben den drei Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbaulandqualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Entsprechend dem Bestand werden der Gutspark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan dargestellt. Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Parkanlage- Gutspark“ ausgewiesen.

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Wasserflächen, der Schwanenteich und sein Zufluss sowie der offene Graben im nordwestlichen Bereich werden im Plan als Wasserflächen und die westlich an den Gutspark anschließende Fläche zweckentsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Grünland, dargestellt.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“.

Mit der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ mit dem der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

### **Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz**

#### Baudenkmale

Das Gutshaus und der Park sind als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgeführt.

Das Baudenkmal (1508), Zierow Lindenstr. 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park umfasst den Kernbereich der historischen Gutsanlage welches im FNP-Plan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung festgesetzt ist.

Am ehemaligen Forsthaus in der Lindenstraße 17 befindet sich ein Wappenrelief, das Denkmal (1509), welches in die Denkmalliste Nordwestmecklenburgs eingetragen ist.

Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Die für die Aufwertung des Parks beabsichtigten Maßnahmen wie Abbruch alter Bausubstanz und landschaftsgärtnerische Pflege bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG.

Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.

Neben dem eigentlichen Denkmal ist auch dessen unmittelbare Umgebung zu schützen. Daher ist für alle Baumaßnahmen auf den Flurstücken 8, 8/1, 2/1, 2/3, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 11, 12/1, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 392, 393, 395 der Flur 1 in der Gemarkung Zierow, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V erforderlich. Sofern ein Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V eingereicht wird, ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V vorab einzuholen und mit der Genehmigungsfreistellung einzureichen.

#### Bodendenkmale

Das Bodendenkmal (befestigter Herrensitz und Gutsanlage) umfasst den Innenbereich der befestigten Gutsanlage des 18. Jahrhunderts samt umgebenden Grabenabschnitten und ist in seinem nördlichen Teil als mit denkmalrechtlicher Genehmigung veränderbar (BD<sub>v</sub>) eingestuft. Der Bereich mit noch erhaltenen Bereichen der Grabenanlage ist als nicht veränderbares (BD<sub>nv</sub>) Bodendenkmal anzusehen. Der heute östliche Teil des Schwanenteiches ist nicht Bestandteil des Bodendenkmals. Die Bereiche einschließlich ihrer Einstufungen sind im Plan gekennzeichnet.

Im Bereich des mit BD<sub>nv</sub> (Bodendenkmal nicht veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zulässig.

Im Bereich des mit BD<sub>v</sub> (Bodendenkmal veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals können Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Das Bodendenkmal umfasst die im Laufe der Jahre entstandenen Befestigungsanlagen, beginnend mit dem Wall und dem Graben des befestigten mittelalterlichen Herrensitzes des Eckard Negendanck. Die darauf folgende frühneuzeitliche Befestigung des Herrensitzes ist auf historischen Karten des 18. Jahrhunderts als breiter Wassergraben in Form eines unregelmäßigen Vierecks mit einer dem Grabenverlauf parallelen Bebauung des Innenbereiches dargestellt. Der Schwanenteich war vom Graben noch durch einen zwischen Teich und Graben verlaufenden Fahrweg getrennt, der wohl erst bei einer Wegeverlegung im Zuge der Gutsumstrukturierung in den 1820er Jahren abgegraben wurde.

Der südost-nordwestlich verlaufende Schenkel der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße verläuft auf dem nordwestlichen, jetzt verfüllten Grabenbereich der frühneuzeitlichen Wehranlage. Es wird angeregt, auch vor dem Hintergrund beabsichtigter touristischer Erschließung den ehemaligen Verlauf des Wehrgrabens oberflächlich kenntlich zu machen; im Bereich der Erschließungsstraße evtl. durch sich optisch abhebende Pflasterung.

Für das gesamte Plangebiet gelten 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. 3 DSchG M-V).

gebilligt durch Beschluss der GV am:  
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen

- Umweltbericht vom 16.04.2020
- Fachbeitrag Artenschutz vom 16.04.2020



GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
GUTSANLAGE ZIEROW  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)

PLANVERFASSER

---

AUFTRAGGEBER

---

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOBSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

BEARBEITER

---

M. Sc. Lisa Menke  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

---

Entwurf

DATUM

---

16.04.2020

## 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.....	3
<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.....	9
<b>3.</b>	<b>Standortmerkmale und Schutzgüter .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Mensch und Nutzungen .....	12
3.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	12
3.3.	Boden.....	13
3.4.	Klima und Luft .....	14
3.5.	Landschaftsbild .....	14
3.6.	Lebensräume und Flora .....	17
3.6.1.	<i>Geschützte Biotop</i> .....	17
3.6.2.	<i>Lebensraumausstattung im Geltungsbereich</i> .....	18
3.7.	Tiere.....	18
3.8.	Biologische Vielfalt .....	19
3.9.	Kulturgüter .....	19
3.10.	Sonstige Sachgüter.....	20
<b>4.</b>	<b>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>20</b>
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	20
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	20
4.2.1.	<i>Erschließung</i> .....	20
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen</i> .....	20
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i> .....	21
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i> .....	21
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	21
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Quellenangabe.....</b>	<b>23</b>





## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Ortslage Zierow auf dem Gelände der Gutsanlage, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Auf dem Gutsgelände, welches seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft genutzt wird, wurden im Zuge dessen nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung der Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1, 17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus Flst. 9, 11, 12, 61, 383, 384, 385 und 387 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an die Lindenstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südosten an die Wischerstraße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot). Kartengrundlage: geoportal M-V 2017.

## 1.3. Plankonzept

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft – genutzt.

Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.

Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.

Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

## SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan (Entwurf), Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Januar 2020.



Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt.

#### SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr + Bildung - gemäß § 11 (1) BauNVO

Der Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Gutsanlage. Diese wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr + Bildung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind die Erhaltung und der Ersatz bzw. der Rückbau der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte zulässig.

Mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung sind z.B. folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:

- FREMDENERKEHR: Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, Kur-, Wellness- und Spa-Einrichtungen
- BILDUNGSEINRICHTUNGEN: Schulungs-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, objektgebundene Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen

#### SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Um eine reine Ferienwohnnutzung auszuschließen, wird die Zahl der Ferienwohnungen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt.
- Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Zierow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt.

#### SO 3 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Das Baugebiet SO 3 umfasst ein südlich zur Gutsanlage liegendes Grundstück, welches historisch zum Wirtschaftshof des Gutes gehörte. Das Grundstück ist mit einem großen mehrgeschossigen Gebäude bebaut, das ehemals als Stall- und Verwalterhaus genutzt wurde.

Nach umfassender Sanierung wird das Gebäude ausschließlich als Wohngebäude in der Mischform Wohnen und Ferienwohnen genutzt. Freie Kapazitäten sind hier nicht mehr vorhanden.

Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen – ausgewiesen.

Um eine Umstrukturierung der Nutzung des Gebäudes zur Dauerwohnnutzung auszuschließen wird die maximal zulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE beschränkt.

#### WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Neben den Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbauland-

qualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Beschränkung der Wohnbaukapazität ist in den WA 1 und WA 2-Gebieten nur eine Dauerwohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im WA 3 ist auf Grund der Bestandsnutzung mehrgeschossiger Wohngebäude nicht beabsichtigt.

Entsprechend der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- Die Anzahl der Ferienwohnungen ist auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.
- Die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen, ist nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

## 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

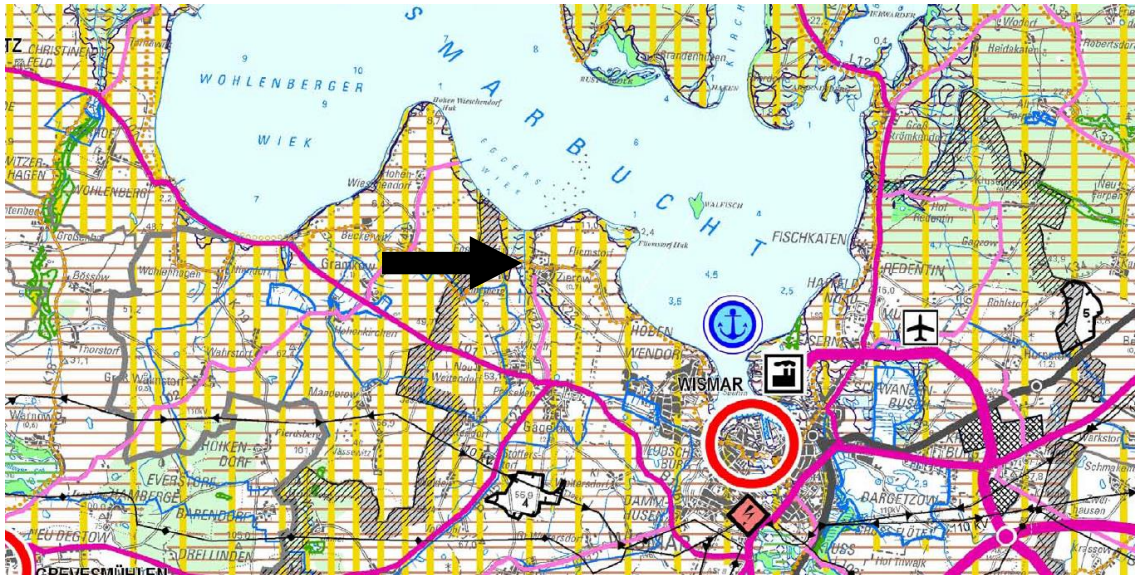


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Schwarzer Pfeil.

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

### 2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

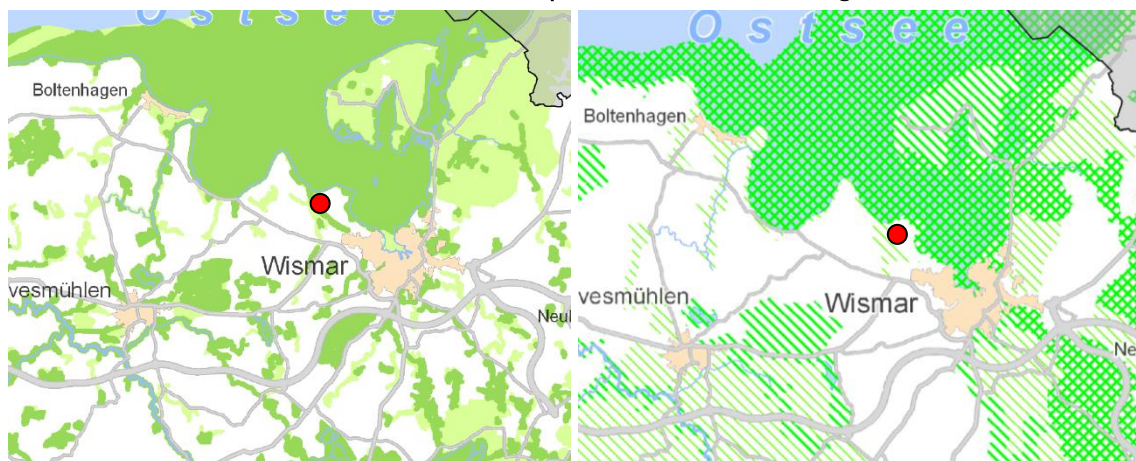


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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.





## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

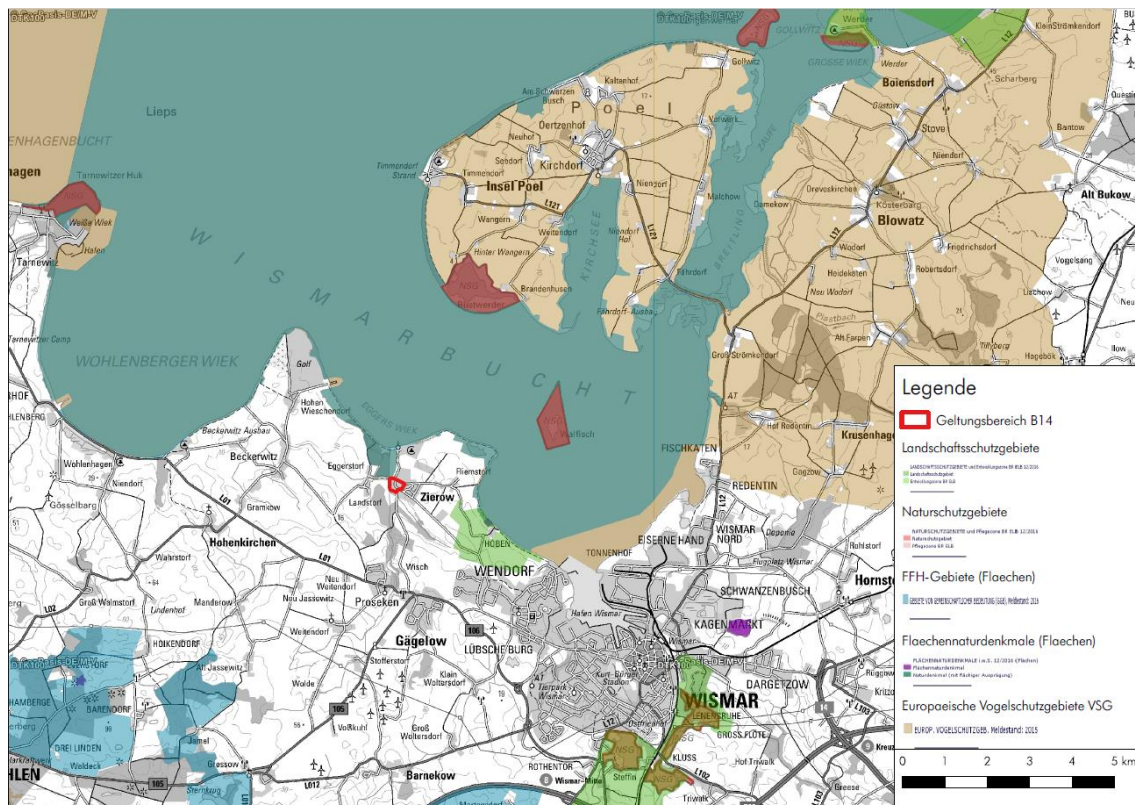


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

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

Entfernungs- und lagebedingt ist eine Beeinträchtigung der umgebenden nationalen Schutzgebiete durch die Planinhalte ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die im Nordwesten direkt an das Plangebiet grenzenden Natura2000-Gebiete FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ und des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

Da der Bebauungsplan auf die Sicherung und den Abbau städtebaulicher Missstände im Umfeld des Denkmalsbereiches zielt, ergeben sich durch die Planinhalte keine qualitativen oder quantitativen Verstärkungen der aktuellen Nutzungen. Unter Beachtung des festgesetzten Rückbaus von Gebäuden und Teilen von Gebäuden sowie deren vereinzelt zulässiger Ersatz durch Nutzungen, die sich in die überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebungsbereiche harmonischer und verträglicher eingliedern werden als der aktuelle Bestand, ist infolge der Umsetzung der Planinhalte eher von einer Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit von vorneherein sicher auszuschließen.



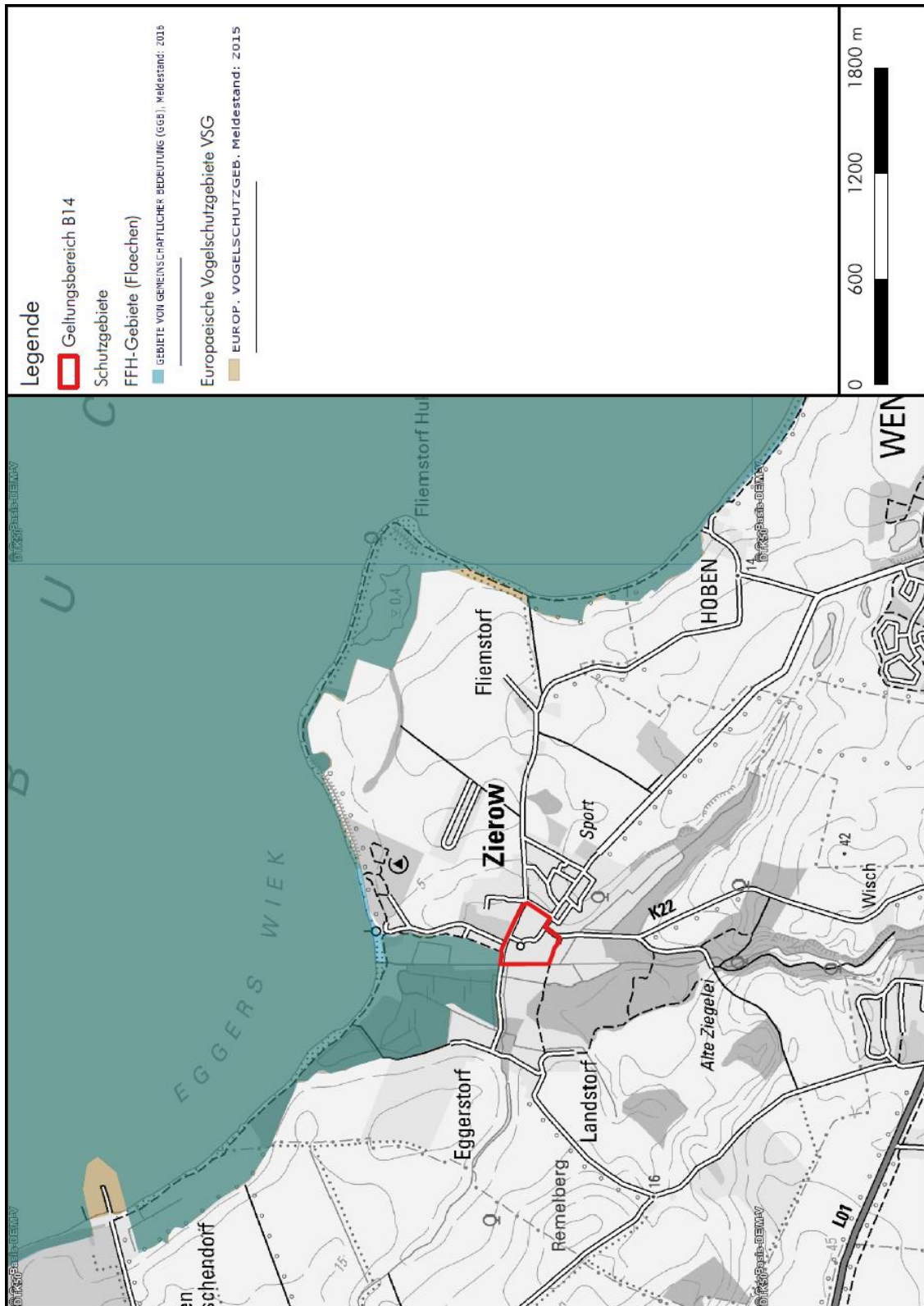


Abbildung 9: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Datengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.



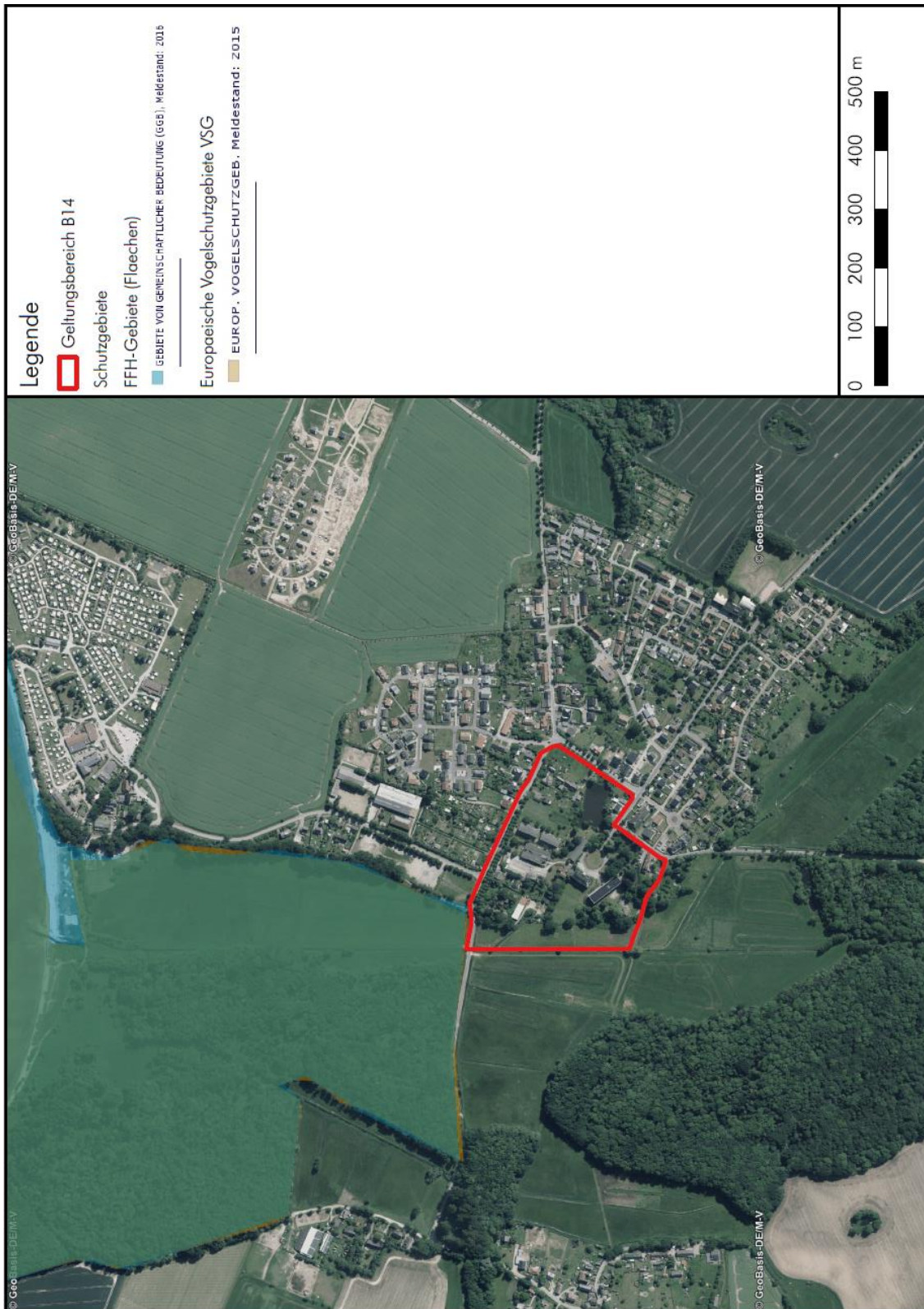


Abbildung 10: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

### 3. Standortmerkmale und Schutzgüter

#### 3.1. Mensch und Nutzungen

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet übernimmt derzeit die Funktion eines Berufsschulzentrums, von dem nur eine untergeordnete Wohnfunktion ausgeht. Eine Erholungsfunktion geht vom Plangebiet derzeit nicht aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann das ehemalige Gutsgelände einer Nutzung zugunsten des Fremdenverkehrs und der Bildung zugeführt werden. Im Umfeld des denkmalgeschützten Kernbereiches ist eine ortsübliche Wohn- und Ferienwohnnutzung zulässig.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

##### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle, da sich die Flächen innerhalb der Ortslage Zierow befinden.

#### 3.2. Oberflächen- und Grundwasser

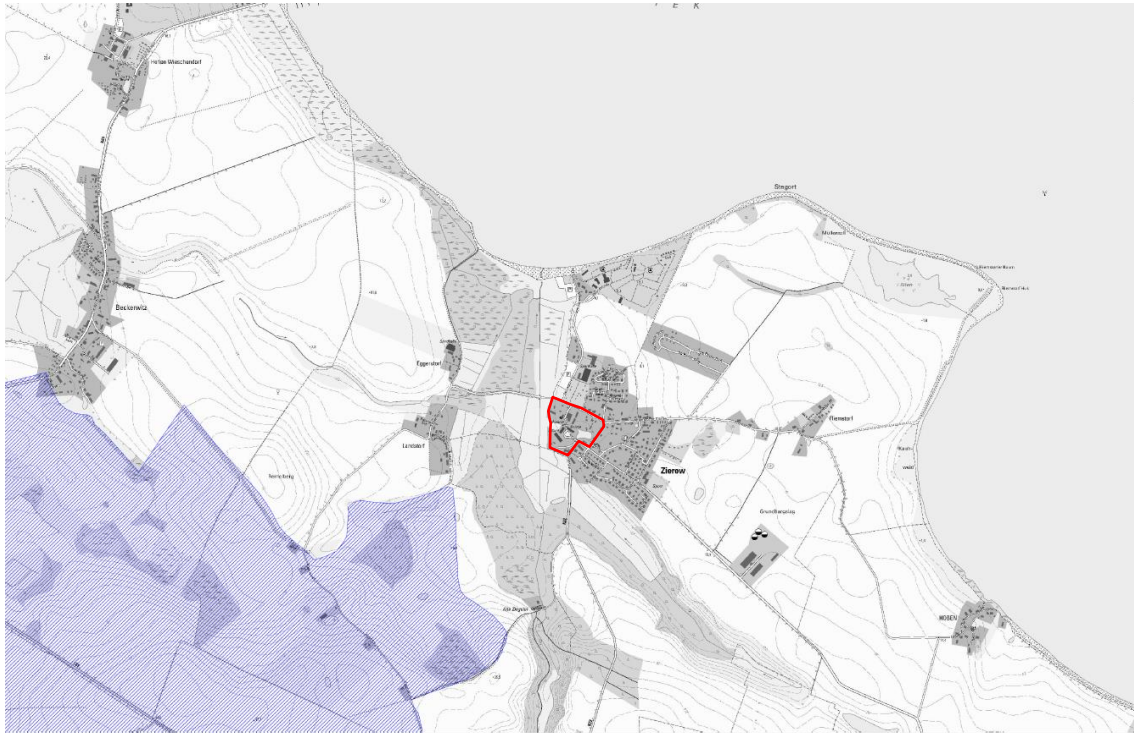


Abbildung 11: Plangebiet (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

Im Plangebiet befindet sich der als eutrophe Standgewässer ausgeprägte Schlossgraben, dessen Ausprägung und Qualität von der Umsetzung der Planinhalte unbeeinflusst bleiben wird.



### 3.3. Boden

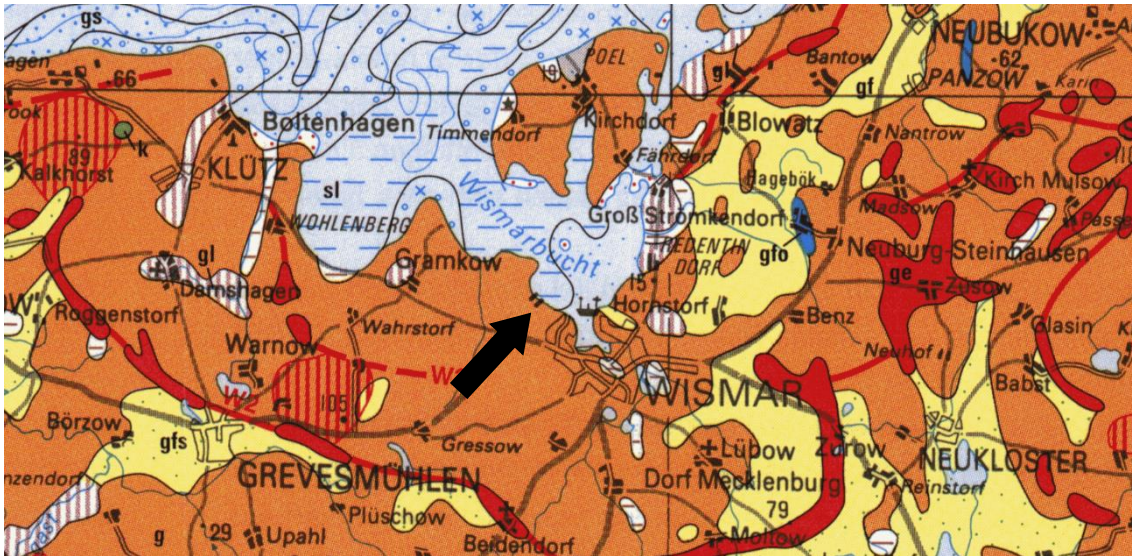


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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.

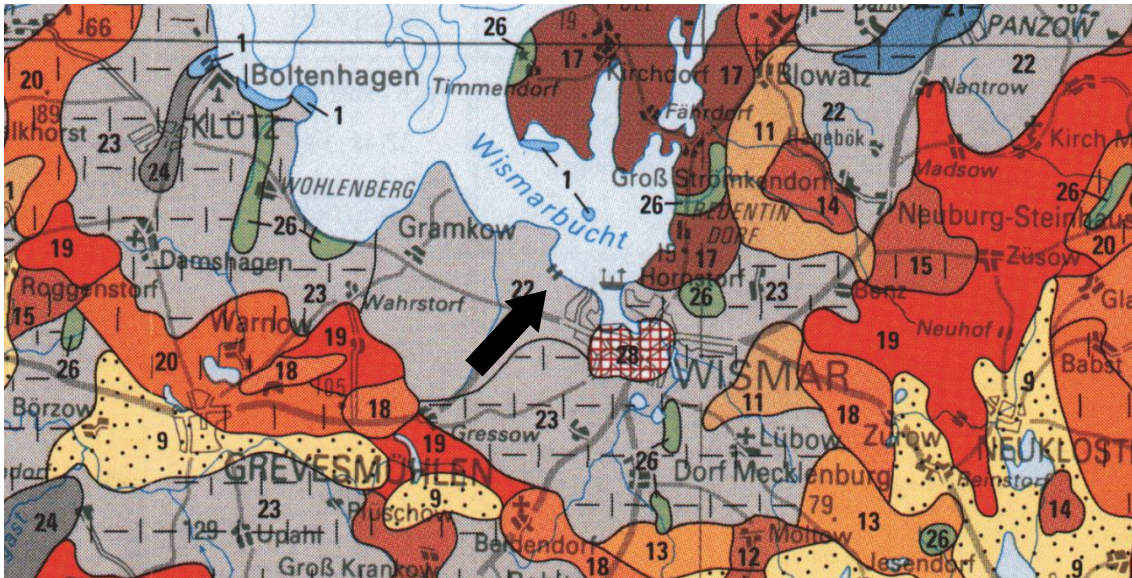


Abbildung 13: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht bereits unter Nutzung stehende Flächen (Gutsanlage/Berufsschule), dessen Untergrund bereits anthropogen beeinflusst, weil im Zuge der Errichtung der Gutsanlage als Landschaftspark vollumfänglich gestaltet 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. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass im Zuge der Planumsetzung der festgesetzte (Teil-) Rückbau von Gebäuden innerhalb des Plangebiets eine größere Fläche einnehmen wird, wie der unter Beachtung des



Denkmalschutzes nur eingeschränkt und nach Abriss störender Gebäude ermöglichte Zubau einzelner Wohngebäude.

### 3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen 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. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Zierow, werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits vorbelasteter Bereich.



Abbildung 14: Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutsanlage nach Nordwesten. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Östlich und nördlich grenzt an das Plangebiet die Bebauung der Ortschaft Zierow. Die in Abbildung 12 dargestellte, äußerst markante, weil historische Hauptsichtachse zeigt den Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutshaus. Diese bleibt nach Umsetzung der Planinhalte unverändert.





Abbildung 15: Blick vom Gutshof in Richtung Lindenstraße. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 13 stellt die Hauptsichtachse vom Zugang des Gutshauses entlang der Lindenstraße in die Ortslage von Zierow dar. Die hier angedeutete Weitsicht wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch (Teil-) Rückbau der nördlich und südlich der Hauptachse befindlichen Zweckbauten wieder dem historischen Ursprung angenähert. Der prägende Parkbaumbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten.



Abbildung 16: Blick nach Nordosten in Richtung Bestandsbebauung auf dem Gutsgelände . Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Dem Gutshausensemble vorgelagert, befindet sich der Schwanenteich. Der dichte Bewuchs rund um den Teich lässt kaum eine Blickbeziehung zur angrenzenden Wohnbebauung zu. Auch mit Umsetzung der Planinhalte bleiben die Grünstrukturen erhalten und das Gewässer unbeeinflusst.



Abbildung 17: Blick nach Westen über Grünland. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 15 zeigt den Blick nach Westen aus dem Plangebiet. In der Ferne ist ein größeres Waldstück zu erkennen, zwischen diesem und der Gutsanlage liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Diese ebenfalls historisch begründete Sichtachse vom Gutshaus in die Landschaft ist charakteristisch für die Gestaltung englischer Landschaftsparks im Klassizismus, der die streng architektonische Anordnung von Gebäude und Ziergärten im Barock zugunsten einer naturnahen Gestaltung unter Einbeziehung der freien Landschaft ablöste. Hierbei bilden die beiden im Bild zu erkennenden mächtigen Stieleichen ein Fenster in die freie Landschaft. Der im Bildhintergrund sichtbare Solitärbaum lenkt den Blick des Betrachters in die Tiefe und betont die optische Erweiterung des Gutsparks in die freie Landschaft.

Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt und – insb. durch Rückbau störender Gebäude – die Wiederherstellung der Typik der klassizistischen Gutsanlage, deren Landschaftspark im gesamten Umfeld des Gutshauses ein hierfür maßgeblicher Bestandteil ist. Der teilweise als Naturdenkmale ausgewiesene Parkbaumbestand bleibt dementsprechend festsetzungsgemäß vollständig erhalten.

Ebenso bedeutsam für die Nachvollziehbarkeit der Historie der Anlage ist die aus dem Barock als Relikt überbliebene Kopflindenallee an der Lindenstraße im nördlichen Plangebiet; sie wurde gekonnt in die klassizistische Landschaftsgestaltung einbezogen: Sie leitet an ihrem Nordwestende in Richtung Zierow Strand in einen von nunmehr mächtigen Stieleichen gesäumten Weg über.



## 3.6. Lebensräume und Flora

### 3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 18: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10019

Biotopname: permanentes Kleingewässer  
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 3.171

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09715

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Torfstich  
Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 2.724

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10018

Biotopname: Feuchtwiesen. Riedkomplex südlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 68.664

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10020

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Phragmites- Röhricht  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.123

#### 5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10021

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer  
Fläche in qm: 17.717

#### 6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10023

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.010

#### 7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10024

Biotopname: Baumgruppe; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1723

#### 8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 12.984

#### 9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 46.268

#### 10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
Fläche in qm: 54.689

**11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725**

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf  
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche  
 Naßwiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer  
 Fläche in qm: 19.849

Fläche in qm: 3.526

**13. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09716**

Biotopname: Feuchtweide östlich von Landstorf  
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche  
 Nasswiesen  
 Fläche in qm: 18.315

**12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09718**

Biotopname: Erlensumpf nördlich von Landstorf  
 Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und  
 Auwälder; Röhrichtbestände und Riede

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 14 liegt das gesetzlich geschützte Biotop NWM 10019 – „Stehende Kleingewässer“ (Biotop Nr. 1). Der Schwanenteich wurde im B-Plan als geschütztes Biotop berücksichtigt und liegt außerhalb von gekennzeichneten Baufeldern.

Alle anderen Biotope, die als geschützt gelistet sind, befinden sich außerhalb des Plangebietes, somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotope betroffen.

**3.6.2. Lebensraumausstattung im Geltungsbereich**

Im Bereich des gesamten Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor:

- Historisches Repräsentationsgebäude,
- Nicht-historische Zweckgebäude (Teil der Berufsschule, Rückbau vorgesehen),
- Vollständig zurückzubauender Garagenkomplex im Südwesten,
- Strukturarme ältere Parkanlage mit ausgesprochen wertvollem Parkbaum-Altbestand und markanten Sichtachsen sowie Schloßgraben, dieser im Norden erweitert zum Schwanenteich,
- Abwasserpumpwerk,
- artenarmer Zierrasen,
- Verkehrsflächen,
- versiegelte Freiflächen.

Zudem befinden sich im von Wohngebäuden geprägten Umfeld der Gutsanlage Siedlungsgebüsche, Ziergärten, Zierrasen, Garagen und andere bauliche Nebenanlagen innerhalb der Plangrenzen.

**3.7. Tiere**

Auf Grundlage der 2018 durchgeführten Geländebegehung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG im Zuge der Planumsetzung nicht zu rechnen, wenn im Zuge der vorgesehenen Gebäudeabrisse zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen folgendes beachtet wird:

Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs-/Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Fledermäusen und Vögeln (Höhlen-, Nischen-, Fassadenbrüter) durchzuführen.

Nähere Ausführungen zum Schutzgut Tiere ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz. Unter Beachtung der o.a. Vermeidungsmaßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere auch im Sinne der Eingriffsregelung vermieden.

### 3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

*„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“*

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

### 3.9. Kulturgüter

Zentraler Bestandteil des B-Plans ist die dem Denkmalschutz unterliegende Gutsanlage. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

*„Das Gutshaus und der Park ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgeführt.“*

*Das Baudenkmal (1508), Zierow Lindenstr. 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park umfasst den Kernbereich der historischen Gutsanlage welches im B-Plan als Sonstiges Sondergebiet SO 1 festgesetzt ist.*

*Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.*

*Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.*

*Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:*

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden*
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.*

*Die für die Aufwertung des Parks beabsichtigten Maßnahmen wie Abbruch alter Bausubstanz und landschaftsgärtnerische Pflege bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG.*

*Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.“*

Teile der Gutsanlage sind überdies als Bodendenkmal geschützt. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

*Das Bodendenkmal (befestigter Herrnsitz und Gutsanlage) umfasst den Innenbereich der befestigten Gutsanlage des 18. Jahrhunderts samt umgebenden Grabenabschnitten und ist in seinem nördlichen Teil als mit denkmalrechtlicher Genehmigung veränderbar (blau) eingestuft. Der Bereich mit noch erhaltenen Bereichen der Grabenanlage ist als nicht veränderbares (rotes) Bodendenkmal anzusehen. Der heute östliche Teil des Schwanenteiches ist nicht Bestandteil des Bodendenkmals. Die Bereiche einschließlich ihrer Einstufungen sind im Plan gekennzeichnet.*

*Im Bereich des mit BDnv (Bodendenkmal nicht veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zulässig.*

*Im Bereich des mit BDv (Bodendenkmal veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals können Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.*

*Das Bodendenkmal umfasst die im Laufe der Jahre entstandenen Befestigungsanlagen, beginnend mit dem Wall und dem Graben des befestigten mittelalterlichen Herrensitzes des Eckard Negendanck. Die darauf folgende frühneuzeitliche Befestigung des Herrensitzes ist auf historischen Karten des 18. Jahrhunderts als breiter Wassergraben in Form eines unregelmäßigen Vierecks mit einer dem Grabenverlauf parallelen Bebauung des Innenbereiches dargestellt. Der Schwanenteich war vom Graben noch durch einen zwischen Teich und Graben verlaufenden Fahrweg getrennt, der wohl erst bei einer Wegeverlegung im Zuge der Gutsumstrukturierung in den 1820er Jahren abgegraben wurde.*

*Der südost-nordwestlich verlaufende Schenkel der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße verläuft auf dem nordwestlichen, jetzt verfüllten Grabenbereich der frühneuzeitlichen Wehranlage. Es wird angeregt, auch vor dem Hintergrund beabsichtigter touristischer Erschließung den ehemaligen Verlauf des Wehrgrabens oberflächlich kenntlich zu machen; im Bereich der Erschließungsstraße evtl. durch sich optisch abhebende Pflasterung.*

*Für das gesamte Plangebiet gelten 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. 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.

### **3.10. 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 das Gutsgelände nach Aufgabe des Berufsschulstandortes leer steht bzw. keiner Nutzung untersteht.

### **4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens**

#### **4.2.1. Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße sowie über die Wismarsche Straße.

#### **4.2.2. Baubedingte Wirkungen**

Baubedingt ergeben sich im Zuge des Abrisses von (Teil-)Gebäuden sowie der ergänzenden Errichtung von Wohngebäuden temporäre Beeinträchtigungen insb. in Form von Baulärm,



Staubemissionen, Erschütterungen und Abgasen durch Baufahrzeuge. Durch die nur zeitlich begrenzte Wirkung sind diese jedoch weder umwelterheblich, noch eingriffsrelevant.

#### *4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die mit der Planumsetzung einher gehenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer innerörtlichen Wohn- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, da das Plangebiet schon jetzt vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad wird. Nach Aufgabe der Nutzung als Berufsschule wird eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes erfolgen. Festsetzungsbedingt ist die Art der baulichen Nutzung dem Fremdenverkehr und der Bildung zuzuordnen. Die damit verbundene Frequentierung des Geländes durch Menschen wird mit der aktuellen Nutzung als Berufsschule vergleichbar sein.

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

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung von Eingriffen 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 Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut, die Sicherung einer ortstypischen Bebauung sowie die Beseitigung der städtebaulichen Missstände führt zu einer Attraktivitätssteigerung am Standort. Im Zuge dessen sollen im Sinne des Denkmalschutzes ggf. störende bauliche Anlagen festsetzungsgemäß zurückgebaut und außerhalb der Baugrenzen der Parkgestaltung zugeführt werden. Die damit verbundenen Entsiegelungen werden deutlich größer sein als die im Umring festgesetzte ergänzende Wohnbebauung, die sich in ortstypischer Weise am Innenbereich orientiert und somit auf einige wenige Einzelgebäude beschränkt bleibt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur geringfügig durch eine zusätzliche Verkehrsfläche zur rückseitigen Erschließung des WA 2 erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Planung zielt in erster Linie auf die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes einschl. Park unter Beseitigung störender, weil atypischer Bausubstanz im direkten Umfeld zur Verbesserung der Erlebbarkeit des historischen Ensembles. Vorgesehen ist der teilweise oder gänzliche Rückbau der beiden links und rechts der frontalen Hauptachse des Gutshauses bestehenden Zweckgebäude, die nicht Bestandteil des historischen Ensembles sind. Angesichts der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass diese Zweckgebäude vollständig zurückgebaut werden. Festsetzungsgemäß können diese anschließend durch das Hauptgebäude nicht mehr störende, d.h. gestalterisch angepasste und hinsichtlich seiner Kubatur deutlich kleinere Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich erfolgt festsetzungsgemäß im Südwesten des Plangebietes der ersatzlose Rückbau von ebenfalls nicht historischen Zweckgebäuden. Insgesamt ergibt sich alleine in SO 1 zuzüglich des Rückbaus der südlich im Parkbereich stehenden Nebengebäude und der dazwischen befindlichen teil- und vollversiegelten Verkehrsfläche in der Bilanz eine Entsiegelungsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, die anschließend der Parkgestaltung zugeführt werden kann.

In WA 3 ist darüber hinaus zur Einhaltung der GRZ 0,4 der Rückbau des Mensagebäudes (Kantine) zwingend notwendig; dieses kann im betreffenden Bereich des WA 3 unter Beachtung der beiden in WA 3 stehenden Wohnblöcke durch maximal 2 zusätzliche Wohngebäude ersetzt werden, deren Flächenanspruch mit max. ca. 240 m<sup>2</sup> um ein Vielfaches geringer ist als die ca. 972 m<sup>2</sup> große Grundfläche der Mensa.



WA 2 weist mit einer GRZ von 0,4 eine Gesamtkapazität von max. 5 Einzelgebäuden (ca. 600 m<sup>2</sup>) auf, SO 2 von max. 3 Einzelgebäuden (360 m<sup>2</sup>).

In WA 1 und in SO 3 ist hinsichtlich der Versiegelung keine Veränderung des Status Quo zu erwarten.

Die nördlich des Gutshauses neu hinzu kommende Verkehrsfläche würde im Falle einer Ausbaubreite von 5,5 m eine maximal 750 m<sup>2</sup> große versiegelte Fläche ergeben. Zu beachten ist hierbei, dass die beanspruchte Fläche bereits abschnittsweise teilversiegelt ist.

In der Gesamtbilanz ist mit einer Entsiegelung auf ca. 2.472 m<sup>2</sup> zu rechnen, der maximal zulässige Zubau durch Wohngebäude und Verkehrsfläche wird hingegen eine Gesamtfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Selbst unter Beachtung ggf. zulässiger Nebengebäude, Hauszufahrten u.ä. wird festsetzungsgemäß mehr ent- als neu versiegelt. Keinesfalls übersteigt die Neuversiegelung die Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereiches.

Da die beanspruchten Flächen im Übrigen bereits vollständig der Nutzung als Park bzw. Hausgarten unterliegen, ergibt sich hier keine Änderung des Status Quo, somit auch keine ggf. kompensationspflichtigen mittelbaren Beeinträchtigungen.

**In der Summe ergeben sich aus der Umsetzung der Planinhalte keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung. Somit entfällt auch der Bedarf der Eingriffskompensation.**

## 5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes gibt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes im Bereich des Gutshauses Zierow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 14 „Zierow Gutshaus“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage.
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Da zur Erreichung dieser planerischen Ziele festsetzungsgemäß in der Gesamtbilanz mehr Fläche entsiegelt als neu versiegelt wird und im Übrigen die zukünftige Nutzung des Geländes hinsichtlich Art und Maß mit der vorhandenen Nutzung vergleichbar ist, sind erhebliche Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft, hier: Landschaftsbild, sowie Kulturgüter wird mit der Planumsetzung eine Verbesserung des Ausgangszustandes auch im Sinne des BNatSchG verfolgt.

Aus diesem Ansatz heraus ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, in der Folge auch kein Bedarf zur Eingriffskompensation.

## 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.

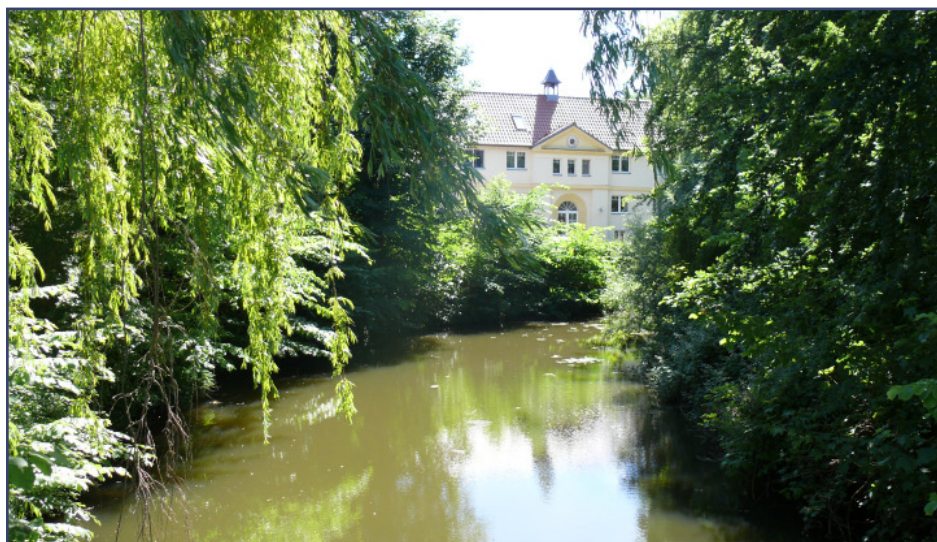
Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), 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.

GEMEINDE ZIEROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
GUTSANLAGE ZIEROW  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://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

16.04.2020

---



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	2
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	2
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....	3
4.	Merkmale der geplanten Geländenutzung .....	4
5.	Bewertung .....	8
5.1.	Artenpotenzial auf Grundlage der Schutzgebietskulisse .....	8
5.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	11
5.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	15
6.	Zusammenfassung.....	27

## 1. Anlass

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Fachbeitrags gibt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes im Bereich des Gutshauses Zierow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 14 „Zierow Gutshaus“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage.
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

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.

## 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 nach BlmSchG.

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.

### 3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Ortslage Zierow auf dem Gelände der Gutsanlage, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Auf dem Gutsgelände, welches seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft genutzt wird, wurden im Zuge dessen nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung der Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1, 17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus Flst. 9, 11, 12, 61, 383, 384, 385 und 387 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an die Lindenstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südosten an die Wischerstraße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot). Kartengrundlage: geoportal M-V 2017.

#### 4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft - genutzt.

Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.

Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.

Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger



möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

# SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan (Entwurf), Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Januar 2020.

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt.

#### SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr + Bildung - gemäß § 11 (1) BauNVO

Der Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Gutsanlage. Diese wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr + Bildung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind die Erhaltung und der Ersatz bzw. der Rückbau der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte zulässig.

Mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung sind z.B. folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:

- **FREMDENERKEHR:** Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, Kur-, Wellness- und Spa-Einrichtungen
- **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:** Schulungs-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, objektgebundene Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen

#### SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Um eine reine Ferienwohnnutzung auszuschließen, wird die Zahl der Ferienwohnungen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt.
- Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Zierow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt.

#### SO 3 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Das Baugebiet SO 3 umfasst ein südlich zur Gutsanlage liegendes Grundstück, welches historisch zum Wirtschaftshof des Gutes gehörte. Das Grundstück ist mit einem großen mehrgeschossigen Gebäude bebaut, das ehemals als Stall- und Verwalterhaus genutzt wurde.

Nach umfassender Sanierung wird das Gebäude ausschließlich als Wohngebäude in der Mischform Wohnen und Ferienwohnen genutzt. Freie Kapazitäten sind hier nicht mehr vorhanden.

Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen – ausgewiesen.

Um eine Umstrukturierung der Nutzung des Gebäudes zur Dauerwohnnutzung auszuschließen wird die maximal zulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE beschränkt.

#### WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Neben den Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbauland-

qualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Beschränkung der Wohnbaukapazität ist in den WA 1 und WA 2-Gebieten nur eine Dauerwohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im WA 3 ist auf Grund der Bestandsnutzung mehrgeschossiger Wohngebäude nicht beabsichtigt.

Entsprechend der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- Die Anzahl der Ferienwohnungen ist auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.
- Die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen, ist nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

## 5. Bewertung

### 5.1. Artenpotenzial auf Grundlage der Schutzgebietskulisse

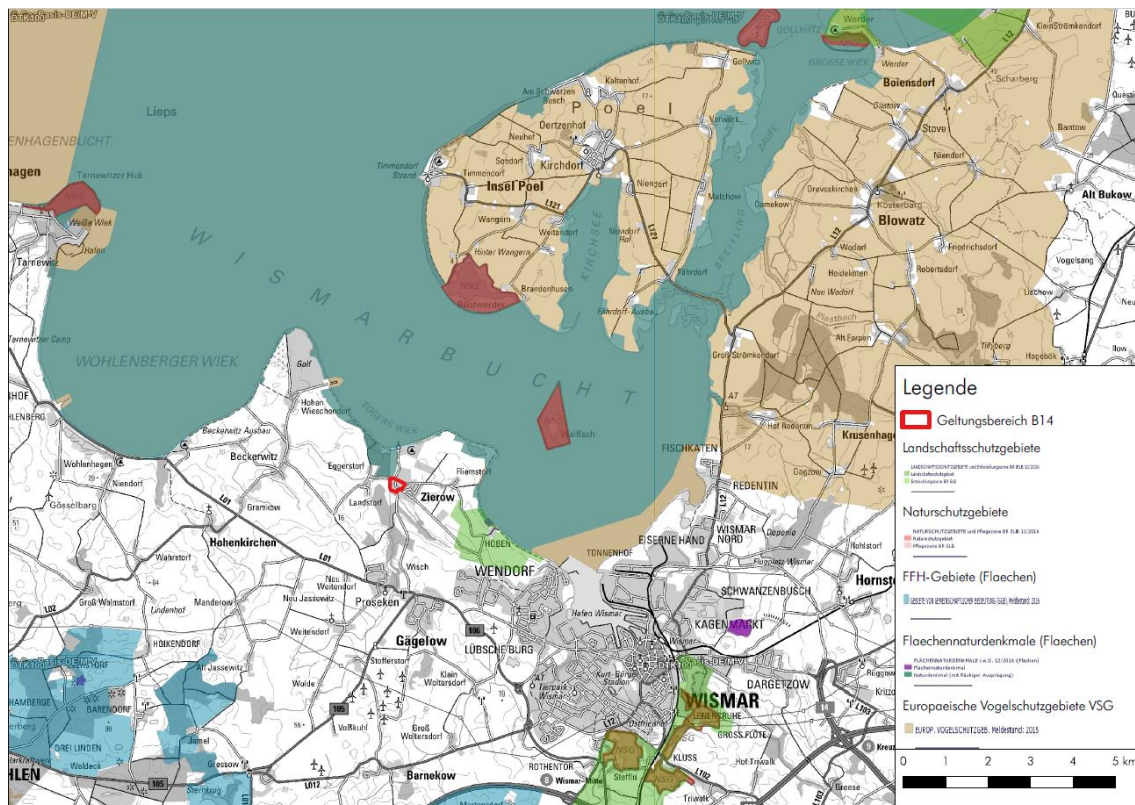


Abbildung 3: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

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

Entfernungs- und lagebedingt ist eine Beeinträchtigung der umgebenden nationalen Schutzgebiete durch die Planinhalte ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die im Nordwesten direkt an das Plangebiet grenzenden Natura2000-Gebiete FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ und des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaß“.

Da der Bebauungsplan auf die Sicherung und den Abbau städtebaulicher Missstände im Umfeld des Denkmalsbereiches zielt, ergeben sich durch die Planinhalte keine qualitativen oder quantitativen Verstärkungen der aktuellen Nutzungen. Unter Beachtung des festgesetzten Rückbaus von Gebäuden und Teilen von Gebäuden sowie deren vereinzelt zulässiger Ersatz durch Nutzungen, die sich in die überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebungsbereiche harmonischer und verträglicher eingliedern werden als der aktuelle Bestand, ist infolge der Umsetzung der Planinhalte eher von einer Reduzierung der vom Plangebiet



ausgehenden Wirkungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit von vornherein sicher auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale ergeben sich insofern planbedingt nicht aus der umgebenden Schutzgebietskulisse.

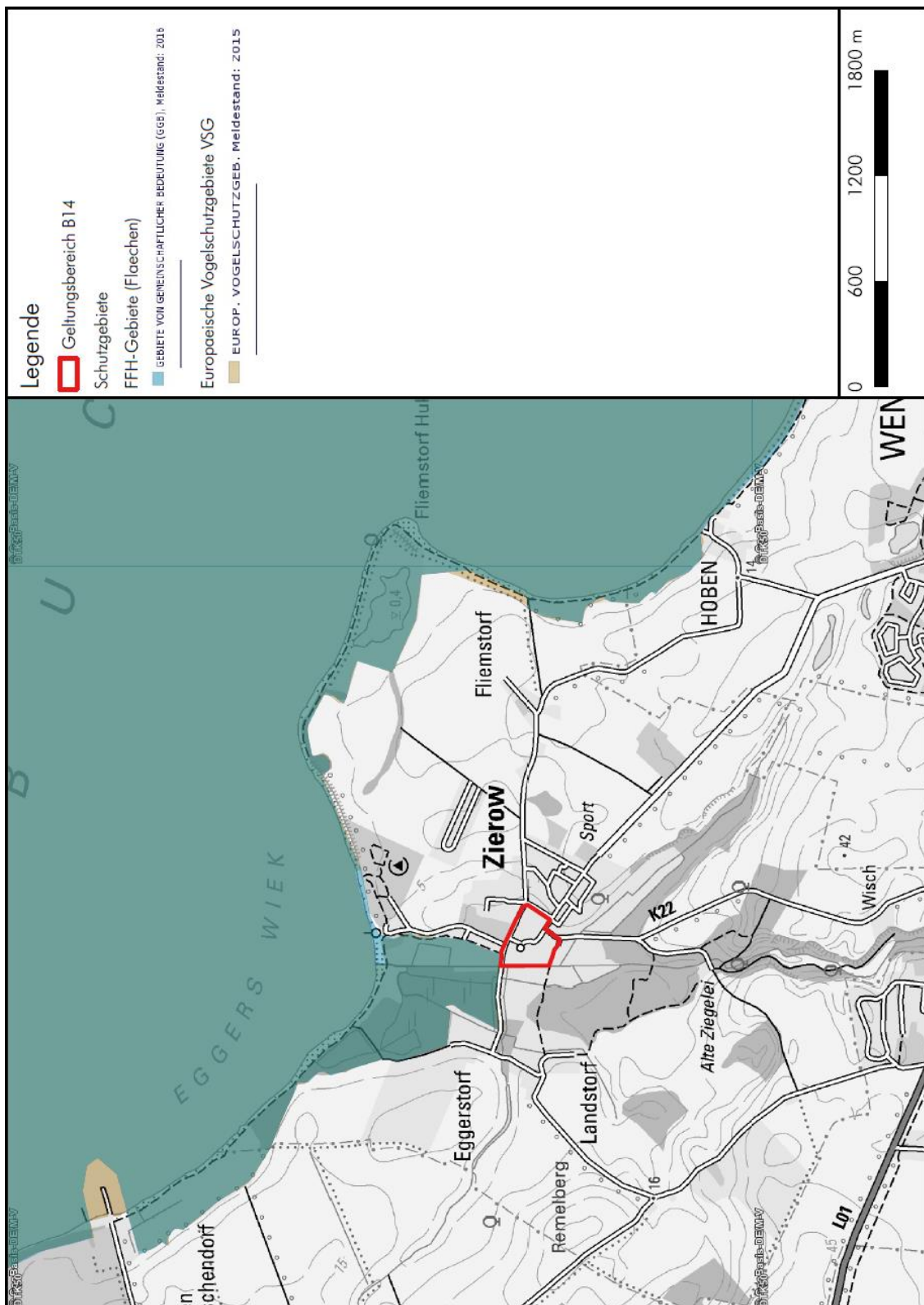


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Datengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

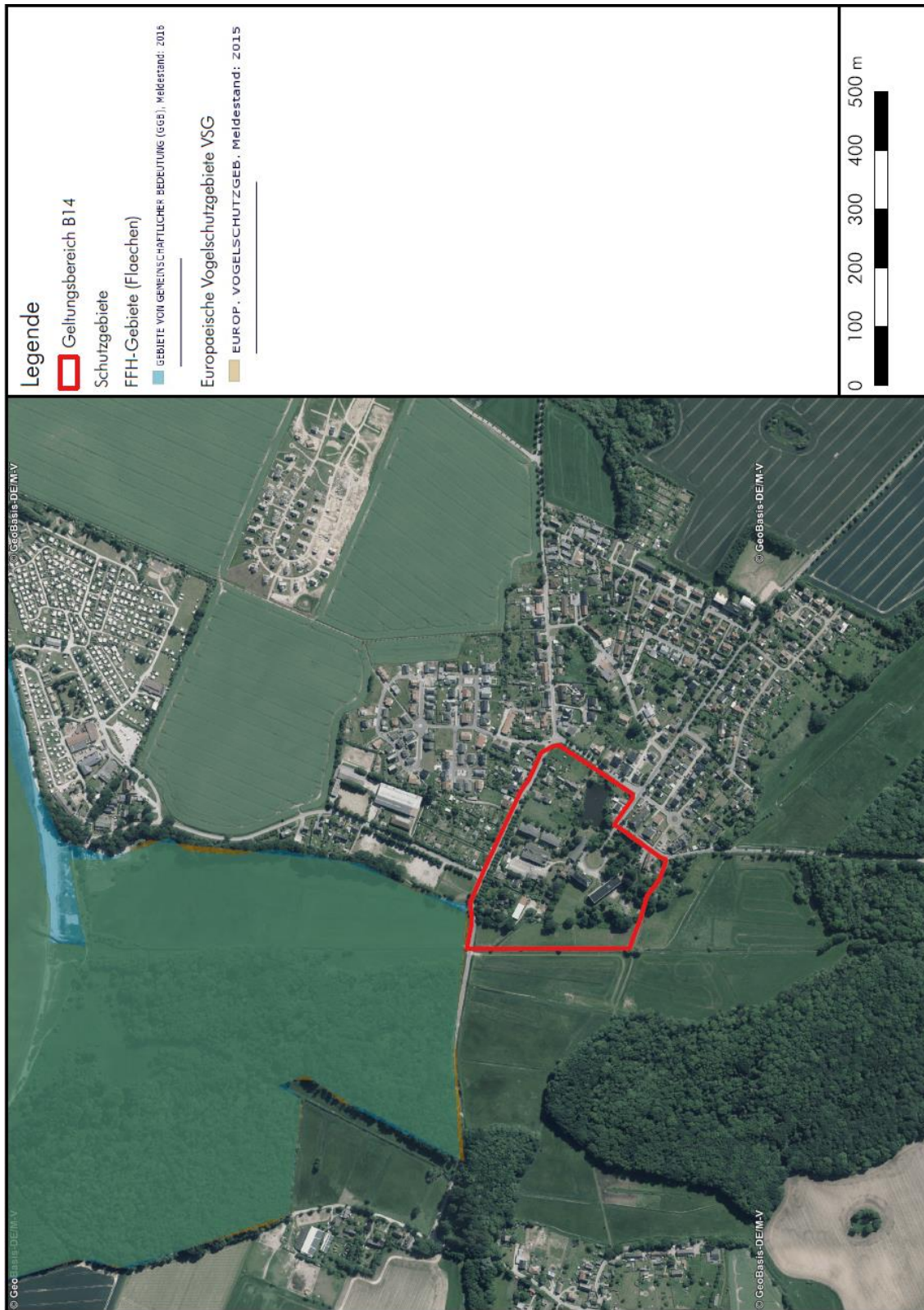


Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.



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

### 5.2.1. Geschützte Biotope



Abbildung 6: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10019

Biotopname: permanentes Kleingewässer  
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 3.171

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09715

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Torfstich  
Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 2.724

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10018

Biotopname: Feuchtwiesen. Riedkomplex südlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 68.664

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10020

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Phragmites- Röhricht  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.123

#### 5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10021

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer

Fläche in qm: 17.717

#### 6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10023

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.010

#### 7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10024

Biotopname: Baumgruppe; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1723

#### 8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 12.984

#### 9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 46.268

#### 10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
Fläche in qm: 54.689

**11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725**

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf  
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer  
 Fläche in qm: 19.849

Fläche in qm: 3.526

**12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09718**

Biotopname: Erlensumpf nördlich von Landstorf  
 Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede

**13. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09716**

Biotopname: Feuchtweide östlich von Landstorf  
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen  
 Fläche in qm: 18.315

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 14 liegt das gesetzlich geschützte Biotop NWM 10019 – „Stehende Kleingewässer“ (Biotop Nr. 1). Der Schwanenteich wurde im B-Plan als geschütztes Biotop berücksichtigt und liegt außerhalb von gekennzeichneten Baufeldern.

Alle anderen Biotope, die als geschützt gelistet sind, befinden sich außerhalb des Plangebietes, somit sind von der Umsetzung der Planinhalte keine geschützten Biotope betroffen.

**Artenschutzrechtlich relevante Zusammenhänge ergeben sich daraus nicht.**

### 5.2.2. *Biotope und Lebensräume*

Im Bereich des gesamten Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor:

- Historisches Repräsentationsgebäude,
- Nicht-historische Zweckgebäude (Teil der Berufsschule, Rückbau vorgesehen),
- Vollständig zurückzubauender Garagenkomplex im Südwesten,
- Strukturarme ältere Parkanlage mit ausgesprochen wertvollem Parkbaum-Altbestand und markanten Sichtachsen sowie Schloßgraben, dieser im Norden erweitert zum Schwanenteich,
- Abwasserpumpwerk,
- artenarmer Zierrasen,
- Verkehrsflächen,
- versiegelte Freiflächen.

Zudem befinden sich im von Wohngebäuden geprägten Umfeld der Gutsanlage Siedlungsgebüsche, Ziergärten, Zierrasen, Garagen und andere bauliche Nebenanlagen innerhalb der Plangrenzen.





Abbildung 7: Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutsanlage nach Nordwesten. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Östlich und nördlich grenzt an das Plangebiet die Bebauung der Ortschaft Zierow. Die in Abbildung 12 dargestellte, äußerst markante, weil historische Hauptsichtachse zeigt den Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutshaus. Diese bleibt nach Umsetzung der Planinhalte unverändert.



Abbildung 8: Blick vom Gutshof in Richtung Lindenstraße. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 8 stellt die Hauptsichtachse vom Zugang des Gutshauses entlang der Lindenstraße in die Ortslage von Zierow dar. Die Parkstruktur wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch (Teil-) Rückbau der nördlich und südlich der Hauptachse befindlichen Zweckbauten wieder dem historischen Ursprung angenähert. Der prägende Parkbaumbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten.





Abbildung 9: Blick nach Nordosten in Richtung Bestandsbebauung auf dem Gutsgelände . Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Dem Gutshausensemble vorgelagert, befindet sich der Schwanenteich. Beachtlich für den Artenschutz ist dessen Funktion als Habitat für Amphibien und Brutvögel. Allerdings bleiben die Grünstrukturen auch mit Umsetzung der Planinhalte erhalten und das Gewässer unbeeinflusst.



Abbildung 10: Blick nach Westen über Grünland. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 10 zeigt den Blick nach Westen aus dem Plangebiet. In der Ferne ist ein größeres Waldstück zu erkennen, zwischen diesem und der Gutsanlage liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Diese ebenfalls historisch begründete Sichtachse vom Gutshaus in die Landschaft ist charakteristisch für die Gestaltung englischer Landschaftsparks im Klassizismus, der die streng architektonische Anordnung von Gebäude und Ziergärten im Barock zugunsten einer naturnahen Gestaltung unter Einbeziehung der freien Landschaft ablöste. Hierbei bilden die beiden im Bild zu erkennenden mächtigen Stieleichen ein Fenster in die freie Landschaft. Der im Bildhintergrund sichtbare Solitärbaum lenkt den Blick des Betrachters in die Tiefe und betont die optische Erweiterung des Gutsparks in die freie Landschaft.

Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt und – insb. durch Rückbau störender Gebäude – die Wiederherstellung der Typik der klassizistischen Gutsanlage, deren Landschaftspark im gesamten Umfeld des Gutshauses ein hierfür maßgeblicher Bestandteil ist. Der teilweise als Naturdenkmale ausgewiesene Parkbaumbestand bleibt dementsprechend festsetzungsgemäß vollständig erhalten.

Ebenso bedeutsam für die Nachvollziehbarkeit der Historie der Anlage ist die aus dem Barock als Relikt überbliebene Kopflindenallee an der Lindenstraße im nördlichen Plangebiet;

sie wurde gekonnt in die klassizistische Landschaftsgestaltung einbezogen: Sie leitet an ihrem Nordwestende in Richtung Zierow Strand in einen von nunmehr mächtigen Stieleichen gesäumten Weg über.

Durch die Erhaltung des Altbaumbestandes bleibt dessen Habitatfunktion insb. für Vögel, Insekten und Fledermäuse vollständig erhalten.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

### 5.3. Bewertung nach Artengruppen

Hinweis: Da keine systematische Erfassung der Tiergruppen und Arten erfolgt, wird eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der am 06.06.2018 durchgeführten Erfassung der Biotope vorgenommen.

#### Vögel

Das Plangebiet ist geprägt von der Gutsanlage einschl. Park, der zur Berufsschule gehörende Zweckbebauung sowie die umgebenden Siedlungsbiotope einschl. Wohngebäudebestand.

Insbesondere der Altbaumbestand und der Schwanenteich des Parks, aber auch die umliegenden Hausgärten sowie nicht zuletzt der Gebäudebestand bieten diversen, siedlungstypischen Brutvogelarten Möglichkeiten zur Brut und zur Nahrungssuche.

Für Rast- und Zugvögel ist das Plangebiet hingegen bedeutungslos. Allenfalls ziehende Kleinvögel finden innerhalb des Parkgeländes und der Hausgärten Rastmöglichkeiten. Dieses Potenzial bleibt allerdings auch mit Umsetzung der Planinhalte vollständig erhalten, da die hierfür maßgebliche Garten- und Parkstruktur festsetzungsgemäß vollständig erhalten bleibt und infolge des überwiegenden Gebäuderückbaus (vgl. Kap. 4.3 Umweltbericht) zugunsten der Zuführung entsiegelter Flächen in die Garten- und Parkstruktur noch ergänzt wird.

Dies hat im Übrigen auch tendenziell positive Folgen für die hier potenziell vorhandenen Gehölzbrüter. Auf diese wird nachfolgend zusammenfassend eingegangen, ebenso erfolgt eine Betrachtung der potenziellen Gebäudebrüter im Plangebiet sowie der im Bereich des Schwanenteichs möglicherweise brütenden Arten.

#### **Gehölzbrüter**

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

##### *Tötung?*

*Nein*

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich insofern keine Sachverhalte, die zu einer Tötung gehölzbrütender Arten führen könnten.

Die Tötung adulter Tiere und das Zerstören von Nestern und Nestlingen sind auch während der Bauphase nicht möglich, da der vorgesehene Rückbau von Gebäuden und die anschließend bzw. parallel hierzu in Teilbereichen vorgesehene Ergänzung mit Wohngebäuden und Verkehrsflächen in ausreichenden Abständen zu den Gehölzen erfolgen wird. Hierbei sind im Übrigen die Normen zur Sicherung des Gehölzbestandes während der Bauphasen zu berücksichtigen.

Adulte Vögel werden während der Bauzeit auch nicht getötet, da diese vor Menschen, Baumaschinen etc. flüchten.

##### *Erhebliche Störung*

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

Bei den im von Siedlungsbiotopen geprägten Geltungsbereich potenziell vorkommenden Gehölzbrütern handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind und daher (sehr) geringe Scheuchdistanzen aufweisen. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen.

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

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten. Demzufolge ist eine Entnahme,, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter nicht möglich.

**Bodenbrüter**

Die Siedlungsbiotope im Geltungsbereich sind für Bodenbrüter ungeeignet; infolge der hohen ganzjährigen Frequentierung der Biotope durch den Menschen (Berufsschule, Wohn- und Ferienwohnnutzung) ist eine Brut in den kleinräumig, im Park westseitig des Gutshauses auch großräumiger vorhandenen Freiflächen für Bodenbrüter wie insb. Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Feldschwirl, Stieglitz, Wiesenpieper, Schafstelze u.a. nicht möglich. Alle Freiflächen im Plangebiet sind intensiv gepflegt und kurzrasig. Deren Betroffenheit ist insofern ausgeschlossen.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)**

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

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

**Gebäudebrüter (Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter)**

Der Gebäudebestand im Plangebiet weist ein hohes Potenzial für Gebäude- und Fassadenbrüter auf. Da allerdings alle Gebäude im Plangebiet einer Nutzung unterliegen und keine Öffnungen in Form von defekten Fensterscheiben, Mauerbrüchen o.ä. aufweisen, ist das Habitatpotenzial für regelmäßig auch innerhalb von (leer stehenden) Gebäuden brütenden Tieren wie z.B. die Rauchschwalbe und der Hausrotschwanz äußerst gering und artenschutzrechtlich vernachlässigbar.

Die artenschutzrechtliche Relevanz der Gebäudebrüter besteht im Plangebiet im Zusammenhang mit den vorgesehenen Gebäudeabrissen (Zweckgebäude nördlich und südlich der Hauptachse des Gutshauses, Nebengebäude südlich des Gutshauses, Mensa).

Die betreffenden Gebäude weisen insb. für Arten wie Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling, Blaumeise, Kohlmeise geeignete Nistmöglichkeiten auf. Neu hinzu kommende Gebäude werden für diese Arten neue Nistmöglichkeiten bieten, so dass anlage- und betriebsbedingt keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Rückbaubedingt jedoch besteht die Möglichkeit des Eintritts des Tötungsverbot, da dieses auch für die Brut (Eier, Nestlinge) zutreffend ist. Es bedarf insofern zur Vermeidung von rückbaubedingten Tötungen der Umsetzung einer Bauzeitenregelung.

**Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von Fortpflanzungsstätten, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Brutstätten durchzuführen. Durch die neu hinzu kommenden Gebäude entstehen neue Bruthabitate, so dass diese dann als Ersatz für ggf. existente Fortpflanzungsstätten dienen können.**



Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

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

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>	Breitflügel-Fledermaus		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>	Zweifarb-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 mit Ausnahme der Fledermausarten irrelevant weil ausgehend von der vorhandenen Biotopstruktur sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die **Fledermäuse** artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Das Plangebiet weist für Fledermäuse folgendes Habitatpotenzial auf:

- Altbaumbestand (Eignung als Sommer- und Winterquartier, Nahrungshabitat)
- Hausgärten (je nach Struktur ggf. Eignung als Nahrungshabitat)
- Schwanenteich (Eignung als insektenreiches Nahrungshabitat)
- Gebäudebestand (Eignung als Sommerquartier an Fassadennischen und unter Dächern, Zugänge zu Kellern mit freier Einflugmöglichkeit fehlen nutzungsbedingt → keine Eignung als Überwinterungshabitat)

Da der Altbaumbestand, die vorhandenen Hausgärten und die Kleingewässer bei Planumsetzung vollständig erhalten bleiben, bleiben die hiervon ausgehenden Habitatpotenziale uneinträchtigt, so dass diesbezüglich der bau-, anlage- und betriebsbedingte Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind.

Da der Gebäudebestand teilweise zurückgebaut werden soll, ist im Zuge der Abrissarbeiten ein Verlust der möglichen Sommerquartierfunktion zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt werden neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den zu erwartenden Wohn-, Zweck- und Nebengebäuden entstehen. Jedoch besteht baubedingt womöglich die Gefahr, am Tage in Nischen ruhende Tiere während der Abrissarbeiten zu töten.

Die bereits bei den Gebäudebrütern formulierte zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten auf den Zeitraum 01.10. – 28.2. ist auch geeignet, entsprechende Tötungsverbote bei den Fledermäusen zu vermeiden; die Existenz von (frosthfreien) Winterquartieren in den abzureißenden Gebäuden ist infolge der weiterhin gegebenen Gebäudenutzung und der fehlenden Einflugmöglichkeiten in frosthfreie Bereiche (Keller, Dämmung) ausgeschlossen.

**Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs-/Ruhestätten, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Fledermäusen durchzuführen. Durch die neu hinzu kommenden Gebäude entstehen neue Sommerhabitate, so dass diese dann als Ersatz für ggf. existente Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können.**

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

#### Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>
Rotbauchunke	<i>Bombina Bombina</i>
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>
Kleiner Teichfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>

Der naturnah gestaltete, permanent Wasser führende Schwanenteich bietet hervorragende Voraussetzungen als Laichhabitat für Amphibien. Während der Biotoperfassung am 06.06.2018 konnten in dem eutrophen Gewässer „Grünfrösche“ der Gattung Pelophylax (hierzu gehören der Kl. Teichfrosch, der Wasserfrosch und der Seefrosch) verhört und beobachtet werden. Grünfrösche überwintern häufig am Grunde des Laichgewässers (bei ausreichender Wassertiefe, wie hier gegeben).

Im Übrigen bildet der gesamte naturnahe und größtenteils unzugängliche, weil überwiegend dicht mit Gehölzen bestandene Uferbereich des Schwanenteichs einschl. Schlossgraben ein hervorragendes, gewässernahes Überwinterungshabitat für sämtliche potenziell im Schwanenteich vorkommende Amphibienarten dar, so dass Wanderungen von Amphibien über weitere Distanzen ausgehend vom Schwanenteich äußerst unwahrscheinlich sind.

Insgesamt geht von diesem Kleingewässer einschl. seiner störungsarmen Uferbereiche eine so hohe Attraktivität als Laichgewässer und Überwinterungshabitat aus, dass außerhalb der gewässergeprägten Bereiche ganzjährig nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Amphibienvorkommen zu rechnen ist.

Demzufolge ist auch nicht davon auszugehen, dass Amphibien in Bereiche des B-Plans einwandern oder diese durchwandern, in denen Abrissarbeiten oder Neubauten stattfinden werden.

**Es bedarf daher keiner Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen während der Abriss- oder Bauphasen.**

**Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)**

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

Reptilien

Die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG für den besonderen Artenschutz bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte, Zauneidechse und Glattnatter kommen innerhalb des Plangebietes wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen (Zauneidechse, fehlende Sommerhabitate) bzw. weit vom Plangebiet entfernter Verbreitungsgebiete (Europ. Sumpfschildkröte, Glattnatter) nicht vor.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)**

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

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*

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 Stumpfbältrigen 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 Umfeld des Vorhabenbereichs.**

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 Umfeld des Vorhabenbereichs.**

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 Feuchtschuttfluren 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 Umfeld des Vorhabenbereichs.**

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*

#### Käfer

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

- Breitrand *Dytiscus latissimus*
- Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer *Lampetra fluviatilis*
- Eremit *Osmoderma eremita*
- Großer Eichenbock *Cerambyx cerdo*

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des **Breitrands** 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 Umfeld des Vorhabenbereichs.**

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 Moorge-

wässer 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 Umfeld des Vorhabenbereichs.**

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 zu meist 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 mit dem Altbaumbestand im Gutspark durchaus geeignete Habitate für die Art im Plangebiet, jedoch setzt der B-Plan den gesamten Altbaumbestand zur Erhaltung fest. Eine Rodung alter Baumbestände ist insofern nicht geplant, eine Betroffenheit der Art insofern ausgeschlossen.**

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 mit dem Altbaumbestand im Gutspark durchaus geeignete Habitate für die Art im Plangebiet, jedoch setzt der B-Plan den gesamten Altbaumbestand zur Erhaltung fest. Eine Rodung alter Baumbestände ist insofern nicht geplant, eine Betroffenheit der Art insofern ausgeschlossen.**

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

## 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).

### **Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

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

### **Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, sie 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).

### **Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumsprüche 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-Schwimmblattrasen bewachsene Wasserflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pfähle und Weiher, Biberstaufflächen, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte

Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010).

#### Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.

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).

#### Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.

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).

#### Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.

##### Konflikte (§44 BNatSchG):

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

##### 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).

**Das Vorkommen der Art innerhalb eutropher Gewässer im Plangebiet kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch ergäbe sich daraus keine Betroffenheit der Art, da in die Gewässerbiotope nicht eingegriffen wird.**

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).

**Das Gewässer im Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

**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.**

### Pflanzen

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

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

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland“, im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V).

**Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den 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 **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns

in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte. Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden.** Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V).

#### **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den 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 Müritzt. 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 und seiner Umgebung bzw. ausreichenden Abständen zu den nachgewiesenen/ potenziellen Vorkommen in den umgebenden Schutzgebieten, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.**


## 6. Zusammenfassung

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 14 „Zierow Gutshaus“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Auf Grundlage der 2018 durchgeführten Geländebegehung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG im Zuge der Planumsetzung nicht zu rechnen, wenn im Zuge der vorgesehenen Gebäudeabrisse zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen folgendes beachtet wird:

**Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs-/Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Fledermäusen und Vögeln (Höhlen-, Nischen-, Fassadenbrüter) durchzuführen.**

Rabenhorst, den 16.04.2020



Oliver Hellweg