

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/21/15112			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 29.01.2021 Verfasser: Tesche, Julia			
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplanes Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihrer Sitzung am 24.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Gutsanlage und die angrenzende Umgebungsbebauung. Planungsziel ist 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.

Der Bebauungsplan wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie 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 Bürgern sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 14 „ Gutsanlage Zierow “, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Vorlage-Nr.: GV Ziero/21/15112

Seite: 1/2

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 eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

Gemeinde Zierow

Bebauungsplan Nr. 14 – „Gutsanlage Zierow“

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.
08	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“	Zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.
12	Gasversorgung Wismar Land GmbH	Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.
13	Primagas	Zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gemeinde Zierow

Amt Klützer Winkel
Zur Alten Schmiede 12
23948 Damshagen



Auskunft erteilt Ihnen Henke Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 66314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di · 09:00 - 12:00 Uhr + 13:00 - 16:00 Uhr
Do · 09:00 - 12:00 Uhr + 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 13.08.2020

B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde 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 Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow mit Planzeichnung im
Maßstab 1:1000, Planungsstand 27.05.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem
Bearbeitungsstand.

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Seite 1/11

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 NOLADE21WWS
CID DE46NWM0000003673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisstadt Wismar
Rustocker Straße 78
23970 Varnitz

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 NCLADE21WIS
CID DE46NW00000033673

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

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

I. Allgemeines

Die Stellungnahme zum Vorentwurf bleibt umfangreich bestehen. Zusätzlich wird auf nachfolgendes hingewiesen:

Wie will die Gemeinde den Bebauungsplan im Bereich des Schul- und Internatsgebäudes neben dem Baudenkmal durchsetzen? „Bauplanerische Festsetzungen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen in absehbarer Zeit nicht realisiert werden können, sind kein geeignetes Mittel, um die damit verfolgte städtebauliche Konzeption umzusetzen, und daher unzulässig“ (vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 2 m.w. Nachw.). Mit der Planung wird für die beiden, das Gutshaus flankierenden Gebäude das Maß der baulichen Nutzung nicht unwesentlich beschnitten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut und die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Diese sollten zumindest hier erläutert und damit die Maßseinschränkung begründet werden, um sich auch gegen die Interessen des jetzigen und zukünftigen Grundstückseigentümers am Erhalt des Bestandes durchzusetzen.

II. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung

Die Planurkunde ist in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zu bringen (Flurstück 8 – jetzt B/1 und 8/2).

Zufahrten in der Allee

Die Baumschutzsatzungen werden von den Festsetzungen nach Nr. 25 nicht berührt. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben sind die Regelungen einer Baumschutzsatzung als sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen.

(BeckOK BauGB/Spannowsky, 49. Ed. 1.8.2019, BauGB § 9 Rn. 118)

Da viele Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes keiner Genehmigung nach LBauO M-V bedürfen, ist zu klären, für welche Zufahrten Ausnahmen vom Alleenschutz erforderlich sind und diese müssen vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Begründung gibt hierzu keine konkreten Aussagen.

Seite 3/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisstadt Wismar
Rostocker Straße 7b
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6590
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE44MM60010033873

zu I. Allgemeines

Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 27.05.2020 geprüft und das Ergebnis der Prüfung mit Übergabe der Entwurfsunterlagen bekanntgegeben. Entsprechend dem Prüfergebnis wurden die Stellungnahmen berücksichtigt und inhaltlicher Bestandteil des B-Planes.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem Grundsatz folgend hat die Gemeinde Zierow die Aufstellung des B-Planes beschlossen mit der Zielstellung, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und unverfälscht zu erhalten, städtebauliche Missstände zu beseitigen und Fehlentwicklungen zu verhindern. Einzelheiten hierzu sind in der Planbegründung dargelegt.

Die Umsetzung der Planungsziele ist weder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unabsehbar, da geplant ist, den Schulstandort und somit die Nutzung der dazugehörigen Immobilien mittelfristig aufzugeben. Vielmehr schafft der B-Plan eine Perspektive und Planungssicherheit für die künftige Entwicklung des Bereiches der Gutsanlage. Durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Geschossigkeit der beiden das Gutshaus flankierenden Gebäude soll der wesentliche städtebauliche Missstand, hervorgerufen durch die vollkommen unmaßstäbliche Bebauung im Bereich der Gutsanlage beseitigt werden.

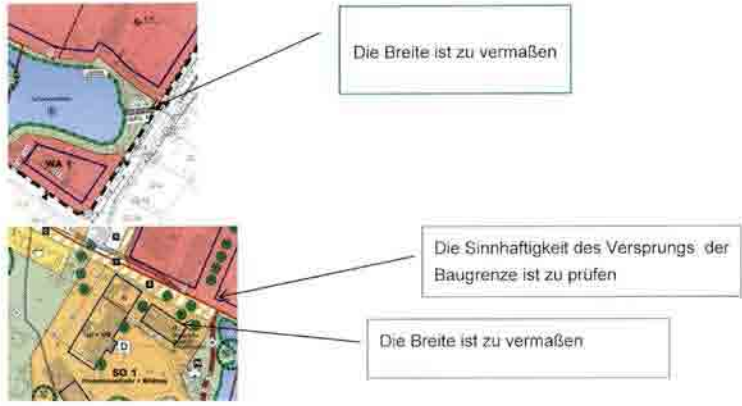
zu II. Planerische Festsetzungen

Der Hinweis wird beachtet.

Die im Plan festgesetzten Grundstückszufahrten sind ausschließlich vorhandene Zufahrten. Somit entfällt die Notwendigkeit, für die Grundstückszufahrten Ausnahmen gemäß Baumschutzsatzung (Alleenschutz) zu beantragen. Die übrigen Bereiche entlang des Alleebaumbestandes der Lindenstraße sind als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Text - Teil B:

Zu 1.1.2
Satz 1
Die Festsetzung ist nicht eindeutig und nicht zweifelsfrei. Aus der Zweckbestimmung muss sich zweifelsfrei ableiten lassen, unter welchen Voraussetzungen die festgesetzte Zweckbestimmung erfüllt ist.
Sollen Gebäude zulässig sein die ausschließlich dem Dauerwohnen, ausschließlich dem Ferienwohnen und gemischt dem Dauer- und Ferienwohnen dienen? Zur Wahrung der Zweckbestimmung muss ein ausgeglichenes Verhältnis von Dauer – und Ferienwohnen gewährleistet sein?
Satz 2
Nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB ist die max. zulässige Anzahl von Wohnungen (hierunter fallen sowohl Wohnungen für das Dauerwohnen als auch für das Ferienwohnen) in Wohngebäuden festsetzbar.
Also : Pro Gebäude sind max. 2 WE zulässig. Bei der Herstellung von 2 WE, ist eine Wohnung dem Dauerwohnen und die zweite dem Ferienwohnen zuzuordnen? Oder ist es Ziel nur eine WE pro Gebäude, egal ob zum Dauerwohnen oder Ferienwohnen zuzulassen?
Satz 3
Widerspricht der Festsetzung in Satz 2. Die Festsetzung von einer höchstzulässigen Zahl von Gebäuden ist nicht aus den abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ableitbar. Hier wäre eine Eingrenzung auf kleinere Baufelder denkbar.
Es sind Regelungen für den Fall zu treffen, wie die Zweckbestimmung gewahrt ist, wenn Gebäude mit nur einer WE errichtet werden.

Seite 4/17

Landkreis Nordwestmecklenburg Rinnwitz Wismar Postlecker Straße 76 23970 Wismar	Telefon 03941 3040 0 Fax: 03941 3040 8598 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE81 1405 1000 1020 0345 41 BIC NOLADE21WIS CID DE49NWM00000033673
--	--	--

Die Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird mit 3,00 m vermaßt.

Der Versprung der Baugrenze wird zurückgenommen.

Die Breite des Baufensters wird vermaßt.

Text – Teil B

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise werden die Festsetzungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnen im SO 2 und SO 3 wie folgt überarbeitet:

1.1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 und SO 3 gemäß § 11 (2) BauNVO

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlcher Nutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlcher Nutzung und Ferienwohnungen sowie
- Wohngebäude mit dauerwohnlcher Nutzung und Räumen für die Vermietung an Feriengäste
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem Sondergebiet SO 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Zulässigkeit der zweiten Wohnung in einem Wohngebäude ist ausschließlich auf die Nutzung als Ferienwohnung beschränkt.

In dem Sondergebiet SO 3 ist die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist gewahrt, wenn pro Gebäude neben den Ferienwohnungen mindestens eine, aber maximal zwei Dauerwohnungen entstehen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satz 4 – SO 3

Die Festsetzung ist nicht eindeutig und nicht zweifelsfrei. Aus der Zweckbestimmung muss sich zweifelsfrei ableiten lassen, unter welchen Voraussetzungen die festgesetzte Zweckbestimmung erfüllt ist.

Empfehlung: „In den Gebäuden ist eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen vorzusehen. Die Zweckbestimmung ist gewahrt, wenn pro Gebäude neben den Ferienwohnungen mindestens eine aber maximal 2 Dauerwohnungen entstehen“?

Zu 1.1.3

Satz1

Die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs.3 Satz 1, Abs.6 und 7 erfüllen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes erforderlich ist, weil damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohngebäude zum Teil nicht unerheblich beeinträchtigt werden kann. Allein das Abstellen auf die Anforderungen der Raumordnung genügt diesen Ansprüchen nicht.

Über § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB ist die max. zulässige Anzahl von Wohnungen festsetzbar. „Einen allgemein gültigen bundesrechtlichen Wohnungsbegriff gibt es dabei nicht, (BVerwG Beschl v. 8. 1. 2001 – 4 B 62/00, BauR 2001, 1698). **Auch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen sind Wohnungen** (Sv Nr. 6, wenn auch nicht zwangsläufig iSd Begriffs der Wohnung nach der BauNVO (BVerwG Urt. v. 18. 10. 2017 – 4 C 5/16, BauR 2018, 629; dass. Urt. v. 18. 10. 2017 – 4 CN 6/17, BauR 2018, 472; OVG Lüneburg Urt. v. 15. 1. 2015 – 1 KN 61/14, BauR 2015, 630; OVG Greifswald Urt. v. 19. 2. 2014 – 3 L 212/12, BauR 2015, 81.“

Satz 2

Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb sind nach § 13 a BauNVO in Gebäuden und Räumen zulässig, anders als Ferienwohnungen als Betriebe des *Beherbergungsgewerbes*, die nur in Räumen zulässig sind.

Da mit Satz 4 die Errichtung von Gebäuden ausschließlich mit Ferienwohnungen ausgeschlossen ist, sollte die Festsetzung überprüft werden. Zumindest sollte sich die Gemeinde in der Begründung damit auseinandersetzen, dass sie bewusst die Zulässigkeit nach § 13 a BauNVO einschränkt. Darüber hinaus hat sie sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, die nicht dem § 13 a BauNVO unterfallen, nicht ausgeschlossen, das heißt sie sind ausnahmsweise zulässig.

Satz 3

Diese Festsetzung ist im WA nicht zulässig.

Satz 4 wäre mit Änderung auf Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsbetriebe entbehrlich. Wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten, so sollte die Einschränkung auch gleich in Satz 2 zum Ausdruck kommen.

Es ist zu prüfen, ob die Gemeinde ggf. auch Zweitwohnsitze einschränken will.

Seite 5/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23070 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0346 49
BIC NOLADE21WAS
CID DE46NWM08000633673

Die Gründe der Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden werden in der Begründung dargelegt.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Wohngebieten wie folgt neu formuliert:

1.1.3 *WA - allgemeines Wohngebiet WA 1 – WA 3 gemäß § 4 BauNVO
Im WA 1 und WA 2 ist die Zahl der Dauerwohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.*

*Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 1 (9) BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nur in Kombination von Dauer- und Ferienwohnung zulässig.
Im WA 1 bis WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.*

*Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe*

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit im Plangebiet des B-Planes Nr. 14 die Nutzungen von Wohnungen als Zweitwohnsitze zu untersagen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Zu Satz 5

Der Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzungen ist in einem Ort wie Zierow, der als Fremdenverkehrsort entwickelt werden soll, zu prüfen und bedarf einer **besonderen städtebaulichen Begründung**.

Die Darlegung in der Begründung, wonach der Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters erfolgt, kann hier nicht greifen, da sie allgemein zulässig sind und damit den Gebietscharakter wahren. In wie weit das einzelne Vorhaben dann die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein WA einhält, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auch die Nutzung auf Grund der Zufahrten in der Allee zu beschränken und hier einen Unterschied zwischen privater und gewerblicher Nutzung der Zufahrt zu machen halte ich für unzulässig.

Satz 5

Ich empfehle: *Übrige* Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da Ferienwohnungen zulässig sind.

Zu 2.2 letzter Satz

Da nur in 2 Baufenstern ein Höhenbezugspunkt festgesetzt ist, ist die Festsetzung für alle anderen Baufenster nicht bestimmt.

Zu 4.3

.. " zu Gunsten der Grundstückseigentümer" ist zu prüfen. Ich empfehle zu Gunsten der Nutzer der ...

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Ich verweise auch hier auf meine Begründung zum Vorentwurf.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	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.	

Seite 6/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kriessitz Wilmar
Röntöcker Straße 76
23870 Wilmar

Telefon 03841 3060 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 DE46NWM00000033873

Die Gemeinde hält an dem Ausschluss der zusätzlichen Nutzungen fest. Entgegen der Einschätzung ist der Ausschluss begründet, worauf in der Begründung noch näher eingegangen wird.

Der B-Plan überplant ein Gebiet unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung und deren Nutzungscharakter. Die äußerst eingeschränkte verkehrliche Erschließung der Grundstücke bedingt Nutzungseinschränkungen mit erhöhten Verkehrsaufkommen, wie er durch Besucher- und Lieferverkehr verursacht wird. Die Grundstücke können zum Teil nur über Seitenarme öffentlicher Erschließungsarme erreicht werden bzw. durch festgesetzte vorhandene Zufahrten im geschützten Alleinbaumbestand. Die Zufahrten sind in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Im Kurvenbereich der Lindenstraße wird es darüber hinaus aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen keine weitere Zufahrt geben.

Die touristischen Potentiale zur Stärkung von Zierow als Fremdenverkehrsort liegen hauptsächlich im Bereich des Strandes, des Campingplatzes und der Ferienhausgebiete sowie perspektivisch in der Gutsanlage und nicht in den innerörtlichen Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind.

zu Satz 5

Da der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht die beabsichtigte Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung im WA 1 – 3 als sonstiges nichtstörendes Gewerbe beschränkt, kann die Festsetzung unverändert beibehalten bleiben. Eine Vermischung der Begrifflichkeiten führt eher zu Missverständnissen.

zu Satz 2.2 letzter Satz

Für alle Baufelder ist die Bezugshöhe festgesetzt, entweder als Einschrieb im Plan oder als Festsetzung in der Nutzungsschablone.

zu 4.3

Der Hinweis wird beachtet, die Formulierung entsprechend geändert.

zu IV. Begründung

Die Begründung wird entsprechend dem Prüfergebnis überarbeitet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Folgende Hinweise werden für das weitere Planverfahren gegeben bzw. sind zu berücksichtigen:

Natura 2000 / GGB: Herr Höpel

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbuch“ (DE 1934-302) aufgrund der vorliegenden Planung werden ausgeschlossen, siehe Umweltbericht.

EU-Vogelschutzgebiet: Herr Berchtold-Micheel

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

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG: 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.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Zierow wurde keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Eine naturschutzfachliche Beurteilung sowie eine sach- und fachgerechte Abwägung aller mit der Planung zu berücksichtigenden Belange sind auf Grund der fehlenden Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) nicht möglich. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass eine Bilanzierung von Eingriffen nach den HzE immer bezogen auf den jeweiligen in Anspruch genommenen Biotoptyp zu erfolgen hat. Eine Berücksichtigung möglicher Entseidelungen kann nur erfolgen, sofern auf diesen Flächen auch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umgesetzt werden (s. dazu auch Anlage 6 der HzE).

Durch eine Gegenüberstellung möglicher Versiegelungen und Entseidelungen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Eingriffsregelung nicht im ausreichenden Maße Rechnung getragen. Für den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Zierow ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach den HzE erforderlich.

Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 Punkt 3 des BauGB erforderlichen zusätzlichen Angaben wie:

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind,
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 zum BauGB zu ergänzen.

Nach § 4 c BauGB sind auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durch die Gemeinde zu überwachen. Entsprechende Maßnahmen zur Überwachung sind im Umweltbericht darzustellen.

Seite 7/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23370 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 NOLAI331WIS
CID DE46NW00000033678

Eine Beeinträchtigung der Natura 2000- Schutz- und Erhaltungsziele und des SPA-Gebietes ist auszuschließen.

Eingriffe in den Biotopschutz sind auszuschließen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG folgendermaßen definiert: **„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“**

Die Anwendung der HZE MV 2018 kommt dann in Betracht, wenn ein Eingriff im Sinne der oben zitierten Definition zu erwarten ist. Unter strikter Umsetzung des Vermeidungsgebotes und der Zielstellung des B-Plans, die Gutsanlage (Gebäude und Park + Allee!) als Kulturgut für den Ort Zierow zu erhalten und gestalterisch im Vgl. zum Status Quo aufzuwerten, ergeben sich, wie im Umweltbericht Kap. 4 ausführlich begründet, keinerlei Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Umsetzung der Planinhalte. Damit erübrigt sich die Anwendung der Eingriffsregelung mithilfe der Landesmethodik HZE MV 2018, respektive die Ermittlung und Kompensation eines Eingriffs.

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewandt, ebenso wenig ergeben sich, wie oben und in Kap. 4 Umweltbericht ausführlich dargestellt, keinerlei erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und (infolge der klaren Planungsziele) auch keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben. Kap. 5 übernimmt angesichts dessen die Funktion einer allg. verständlichen Zusammenfassung. Aufgrund der fehlenden Erheblichkeit der Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft besteht auch kein Bedarf zur Umsetzung von Maßnahmen zur Überwachung im Sinne von § 4c BauGB.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Alleebaumbestand

An der Lindenstraße in Zierow befinden sich straßenbegleitend Kopfbäume, die nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V als Allee gesetzlich geschützt ist. Im Jahr 2019 wurden innerhalb der Lindenallee Nachpflanzungen vorgenommen. Auch die Nachpflanzungen sind Bestandteil der Allee.

Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Zierow wurden mögliche Auswirkungen der Planungen auf den Alleebaumbestand sowie erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht betrachtet. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Die Beseitigung von Alleien sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleien führen können, sind unzulässig. Entsprechend den Unterlagen zum B-Planentwurf werden zur Erschließung der Wohngebiete WA 2 und 3 sowie des Sondergebietes SO 2 vorhandene Zuwegungen genutzt, aber auch neue Zufahrten ausgewiesen. Grundsätzlich wird mit den Festsetzungen zum B-Plan ein Ausbau der Zufahrten auf 4 m ermöglicht. Die Wurzelbereiche (5 m nach allen Seiten) der Alleebäume wurden in den Planunterlagen nicht maßstabsgerecht dargestellt.

In den Festsetzungen des B-Planes Punkt II „Naturschutzrechtliche Festsetzungen“ wird lediglich darauf verwiesen, dass die Alleebäume vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Planverfahren nicht geprüft und nicht in die Satzung übernommen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungen sind Eingriffe in den Wurzelbereich der Alleebäume und die damit verbundenen Beschädigungen oder erheblichen Beeinträchtigungen durch die Anlage der Zufahrten und gegebenenfalls durch die Erweiterung vorhandener Zufahrten nicht auszuschließen.

Sind die zu erwartenden Eingriffe in den Alleebaumbestand nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen.

Der Ausgleich für Eingriffe in den Alleebaumbestand richtet sich bei Fällungen nach dem Alleenerlass für Beeinträchtigungen nach dem baumschutzkompensationserlass. Die erforderlichen Ersatzstandorte für die Eingriffe in die Allee sind im Lageplan zum Antrag darzustellen. Die rechtliche Sicherung der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Im Befreiungsverfahren nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V sind die nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind. Die Unterlagen sind daher in 6-facher Ausfertigung einzureichen.

Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Zierow befinden sich Bäume, die teilweise nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind.

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreuzstraße 1
Rostocker Straße 70
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 6345 400
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Kap. 3.5 weist auf die für das Gesamtensemble wertvolle Kopflindenallee hin. Diese Allee ist vollumfänglich im B-Plan zum Erhalt festgesetzt und überdies bereits durch § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Eingriffe in die Allee sind somit bereits festsetzungsgemäß ausgeschlossen. Insofern trifft der Umweltbericht keine weitergehenden Regelungen zum Erhalt des wertvollen Alleenbestandes.

Die im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachtende DIN 18920 „Baumschutz bei Baumaßnahmen“ geht von einem Abstand von 1,5 m ab Kronentraufe, bei säulenförmigen Bäumen von 5 m aus. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2 m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden. Zu beachten ist, dass 10 der 11 im Bereich Lindenstraße festgesetzten Zufahrten bereits vorhanden sind. Die eine neue hinzu kommende Zufahrt nutzt einen breiten Zwischenraum zwischen zwei Alleebäumen (fotografisch dokumentiert), so dass eine Schädigung des Wurzelbereichs hier insb. durch Reduzierung der festgesetzten Breite auf 3 m vermieden wird. Im Übrigen ist bei der Bauausführung DIN 18920 zwingend einzuhalten. Sollte es trotz dieser obligatorischen Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu Ausfällen eines oder zweier Alleebäume (links und rechts der Einfahrt) kommen, sind diese in Anwendung des Baumschutzschutzkompensationserlasses MV i.V.m. dem Alleenerlass M-V zu kompensieren. Jedoch ergibt sich aus den Festsetzungen aufgrund der überwiegenden Sicherung vorhandener Zufahrten sowie Nutzung von Alleenenlücken und der zwingenden Anwendung der o.g. Norm derzeit kein Anlass für die Prognose, dass kompensationspflichtige Schädigungen des Baumbestandes zu erwarten sind.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Teil A - Planzeichnung der Satzung wurde Baumbestand dargestellt und teilweise zum Erhalt festgesetzt. Mögliche Auswirkungen der Planungen auf geschützte Bäume sowie erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Zierow nicht betrachtet. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Mit dem Entwurf zum B-Plan Nr. 14 werden innerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bäumen Baugrenzen, neue Wege und Verkehrsflächen ausgewiesen. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Inanspruchnahme des Wurzelbereich von geschützten und auch nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde nicht durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan Nr. 14 ausgeschlossen. In den Festsetzungen des B-Planes Punkt II „Naturschutzrechtliche Festsetzungen“ wird lediglich darauf verwiesen, dass nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Planverfahren nicht geprüft und nicht in die Satzung übernommen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungen sind Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und die damit verbundenen Beschädigungen oder erheblichen Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Grundsätzlich sind alle Handlungen unzulässig, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können. Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 18 Abs.3 NatSchAG M-V erfüllt sind.

Sind die zu erwartenden Eingriffe in geschützten Bäume nicht vermeidbar, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Notwendigkeit zur Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen ist zu begründen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass und ist in den Antragsunterlagen konkret darzustellen. Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs ist nachzuweisen.

Zu berücksichtigen ist, dass eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V auch für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie hier im Rahmen der Bauleitplanung, gefällt werden müssen oder Beschädigungen und Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses). Der Ausgleich für diese Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses i.V.m. der Anlage 1. Danach ist bei einer Betroffenheit von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 100 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein funktionsbezogener Ausgleich zu erbringen. Dieser Baumbestand ist entsprechend in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit zu berücksichtigen.

Artenschutz: Herr Höpel

Es ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden. Daher sind die unter Punkt 2.0 Vorsorglicher Artenschutz, Teil B-Text des B-Planes, aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen bei möglichen Rückbauten von Gebäudebestände entsprechend zu beachten und umzusetzen.

Begründung

Seite 9/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisamt 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-Nordvial
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Auch in Bezug auf die gesetzlich geschützten Einzelbäume bedarf es aufgrund der strikten Erhaltungsfestsetzungen und des in § 18 NatSchAG MV verankerten Einzelbaumschutzes keiner weiteren Regelungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens. Da außerdem im Zuge von Baumaßnahmen unabhängig von der Existenz eines B-Plans immer auch die DIN 18920 zu beachten ist, bedarf es keiner weitergehenden Festsetzungen bzw. Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen, zumal der Erhalt des Parkbaumbestandes essenzieller Bestandteil des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes zur Erhaltung und Förderung des originären Gutsensembles ist.

Baumfällungen sind auf Grundlage der Festsetzungen des B-Plans nicht vorgesehen.

Die Vermeidungsmaßnahmen bei Rückbauten werden beachtet um somit Verstöße ausgeschlossen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Die vorgelegte Planung enthält auch einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Darin wird ausgeführt, dass als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Beschränkung beim Rückbau von Gebäudebeständen, hier u.a. zum Schutz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, erforderlich ist. Sollte diese zeitlich nicht eingehalten werden können, ist vorher eine Kontrolle auf Existenz von Fledermäusen und Vögeln (Höhlen-, Nischen-, Fassadenbrüter) durchzuführen. Diese Maßnahme wurde in die Satzung, hier Teil B- Text, mit übernommen. Sofern dies umgesetzt wird, werden aktuell Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet.

Naturdenkmale: Frau König

Im Bereich des B-Planes befinden sich Bäume, die gegenwärtig rechtsgültig als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Die Standorte der insgesamt neun Naturdenkmale (7 Eichen, 1 Linde und 1 Ginkgo) sind im B-Plan korrekt dargestellt worden. Um dem besonderen Schutzstatus der Naturdenkmale gerecht zu werden, sind im Textteil II, unter naturschutzrechtlichen Festsetzungen allerdings folgende Punkte mit aufzunehmen: Der Kronentraufbereich der Naturdenkmale zuzüglich 1,50 m zu allen Seiten ist durch einen ortsfesten Zaun vor jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lagerung, Stellfläche, Überfahren, mechanische Beschädigung) während der Bauphase zu schützen. Abweichungen hiervon bedürfen im Vorfeld einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Es sind außerdem die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Begründung:

Gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können verboten. Um die Naturdenkmäler auf dem Gelände vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen, werden die entsprechenden Schutzmaßnahmen als erforderlich angesehen. Beeinträchtigungen können durch Einhaltung der aktuell gültigen o. g. Regelwerke vermieden werden.

Hinweis:

Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge einer neuen Naturdenkmal-Verordnung, die aller Voraussicht nach in diesem Jahr (2020) rechtsgültig sein wird, fünf der im B-Plan dargestellten Naturdenkmäler ihren ND-Status verlieren werden. Es handelt sich dabei um eine Gruppe aus vier Stiel-Eichen mit der Nummer NWM 052 südöstlich des Gebäudes II sowie eine Stiel-Eiche mit der Nummer 054 westlich des Schwanenteiches. Die fünf Eichen sind nach Aufhebung ihres Schutzstatus als Naturdenkmal gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V als Einzelbäume weiterhin gesetzlich geschützt und sollten dann im B-Plan entsprechend zum Erhalt festgesetzt werden. Abweichend von der Darstellung im Lageplan, ist der **Kronentraufbereich gemäß zukünftiger Verordnung zuzüglich 5 m (anstelle von nur 1,5 m) zu allen Seiten zu**

Seite 10/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Krenser Weg 1
Rostocker Straße 79
23670 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 8591
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1600 0345 48
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen zum Baumschutz werden entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf die zukünftige Verordnung zum Schutz von Einzelbäumen wird zur Kenntnis genommen.
Eine Aktualisierung des B-Planes nach dessen Rechtsverbindlichkeit muss zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

schützen. Es wird empfohlen, dies nach Rechtskraft der neuen Verordnung im B-Plan zu aktualisieren.

Rechtsgrundlagen

- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)** Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)
- Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern**, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- 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 L207)
- Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Untere Wasserbehörde:

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

Die erforderliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind für den betroffenen Bereich in Zierow durch den Zweckverband Wismar gesichert. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist analog der Begründung und im Plan Teil B Text des Vorentwurfes geregelt und in der Verantwortung der

Seite 11/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23070 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW00000039678

Die Wasserversorgung und Schutzwasserbeseitigung ist durch den Zweckverband Wismar gesichert.

Die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Planung hinreichend begründet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

beseitigungspflichtigen Gemeinde. In der aktuellen Begründung Punkt 7.2.2 wird auf die Erlaubnispflicht bezüglich einer Gewässerbenutzung (Grundwasser, Gewässer) verwiesen. Der Gewässerschutz und der Hochwasserschutz sind in den Punkten 9.2 und 9.3 der Vorentwurfsbeteiligung und mit den Punkten 10.2 und 10.3 der Entwurfsbeteiligung hinreichend begründet.

Rechtsgrundlagen

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)

LWVG 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)

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.



Die abfallrechtlichen Belange sind in dem Planentwurf ausreichend berücksichtigt.

Die Belange der Abfallbehörde wurden berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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



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



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Die bodenschutzrechtlichen Belange sind in dem Planentwurf ausreichend berücksichtigt.

Die Belange der Bodenschutzbehörde wurden berücksichtigt.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Seite 12/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreuzsitz Wilmar
Rostocker Straße 76
23670 Wilmar

Telefon 03841 3040 0
Fax: 03841 3040 5599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de
Web: www.nordwestmecklenburg.de

Bank: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC: NOLADE21WIS
CID: DE48NWMM0000033873

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

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

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ mit Planungsstand vom 27.05.2020, da die Belange des Immissionsschutzes - mit Ausnahme der Festsetzungen zum ruhenden Verkehr - hinreichend berücksichtigt wurden.

Im Hinblick auf die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr ist für die vorhandene und künftige Nutzung der Gutsanlage die Ausweisung einer Stellplatzanlage vorgesehen. Immissionsschutzrechtlich handelt es sich bei der geplanten Stellplatzanlage um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Sie unterliegt im Hinblick auf den Lärmschutz den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Der Rand der Stellplatzanlage ist in einer Entfernung von 5 m zur Baugrenze des Sondergebietes SO 2 und in ca. 8 bis 9 m Entfernung zur Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 vorgesehen. Entsprechend der Parkplatzlärmstudie (Tabelle 37) sind für eine nächtliche Stellplatznutzung zwischen dem Rand eines Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet Mindestabstände von 28 m zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für nächtliche Geräuschspitzen notwendig.

Im Gegensatz zur derzeit vorhandenen Nutzung als Bildungseinrichtung ist für Betriebe des Fremdenverkehrs grundsätzlich durch an- oder abfahrende Gäste (Hotel, Gastronomie, etc.) mit einer nächtlichen Stellplatznutzung in der Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr zu rechnen.

Durch die geplante Fremdenverkehrsnutzung im Sondergebiet SO 1 und die Lage der Stellplatzanlage in Bezug zur immissionsschutzrechtlich zu schützenden Wohnnachbarschaft ist zukünftig von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für nächtliche Geräuschspitzen der TA Lärm bei Umsetzung der Planungsabsichten auszugehen.

Dieser Konflikt ist durch geeignete Festsetzungen (z.B. Ausschluss der nächtlichen Stellplatznutzung durch Schrankenanlage, aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand, Verschiebung der Baugrenzen) zu lösen.

**Brandschutz
Grundsätzliches**

Seite 13/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23070 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID GE46NWM0000033673

Keine Bedenken, die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Die Anregung zum Schutz der Wohnnachbarschaft gegenüber der künftigen Stellplatzanlage wird wie folgt berücksichtigt:

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für nächtliche Geräuschspitzen auszuschließen wird festgesetzt, dass eine nächtliche Stellplatznutzung nicht zulässig ist. Die Sicherung kann z.B. durch eine Schrankenanlage erreicht werden.

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

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

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

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht abgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

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

Seite 14/17.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rastocker Straße 70
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 NWLAD21WIS
CID DE46NWM00000033973

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

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend dem Gebäudebestand und den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. In zentraler Lage innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten, die die notwendige Löschwassermenge bereitstellt. Die Löschwasserversorgung wurde durch den Zweckverband Wismar bestätigt

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u. a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.**

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen stelle ich fest:

Es sind Baudenkmale betroffen.

Das Baudenkmal (1508), „Zierow, Lindenstraße 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park“ 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 2/3, Flur 1, in der Gemarkung Zierow.

Es ist ein Bodendenkmal betroffen.

Das Bodendenkmal „Zierow, Fundplatz 1“ befindet sich auf den Flurstücken 8/2, 8/1 sowie 12/2 und 12/1 der Flur 1 in der Gemarkung Zierow.

Für sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der dargestellten Baufenster 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

Seite 15/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rusbacker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLACE21WWS
CID DE48NWM00000033673

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

Die Auflistung der Baudenkmale wird in der Begründung durch das Wappenrelief Ergänzt.

Die Betroffenheit der Flurstücke 12/1 und 12/2 als Bodendenkmal ist nicht nachvollziehbar und widerspricht den Stellungnahmen der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf.

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V erforderlich, da der Umgebungsschutz des o.g. Baudenkmals Nr. 1508 betroffen ist.

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.

Das auf den Bereich des Gutshauses sowie dem nördlich angebauten Wohnhaus und Stall dargestellte Baufenster ist an dieser Stelle zurückzunehmen, da der v.g. Bereich den Bestand darstellt und eine Erweiterung über die bestehenden Gebäudekonturen hinaus aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig ist.

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.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

zum o. ä. B-Plan gibt es aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Einwände.

Abfallwirtschaftsbetrieb

aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes wird um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Bedenken gebeten.

Die Abfallentsorgung kann für das Plangebiet grundsätzlich sichergestellt werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen (Wischer Straße und Lindenstraße) lassen eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung in diesem Bereich zu.

Seite 16/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kriessitz Wismar
Reustocker Straße 70
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE51 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE49NWIM00000033673

Eine Rücknahme der Baugrenzen für den Bereich des Gutshaues ist nicht erforderlich.
BEGRÜNDUNG:

Die Baugrenzen umfassen den Gebäudebestand einschließlich aller relevanten zum Gebäudebestand zählenden Bauelemente wie Treppenanlagen, Terrassen u.s.w. und dienen nicht zwangsläufig der Erweiterung des Gebäudebestandes. Eine konturen-scharfe Baufeldreduzierung birgt die Gefahr, dass genehmigungsfähige bauliche Nebenanlagen planungsrechtlich nicht zulässig sind. Eine abstrakte, am Bestand orientierte Baufeldbegrenzung bietet dagegen die Möglichkeit, bestimmte Ausnahmen zuzulassen.

Da grundsätzlich alle Maßnahmen an Denkmälern genehmigungspflichtig sind, können Erweiterungen über die bestehenden Gebäudekonturen nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde erteilt werden.

Der allgemeine Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist Planbestandteil.

Keine Einwände

Keine Einwände

Keine Bedenken, die Abfallentsorgung ist grundsätzlich sichergestellt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Für Grundstücke über die erste Bebauungsreihe hinaus, kann die Abfallentsorgung nur über die Bereitstellung der Behälter eben an dieser Straßenfläche sichergestellt werden.

Eine Befahrung der geplanten Erschließungsstraße zwischen den Plangebiet SO 2 und WA 3 ist nicht möglich, da es hier an geeigneten Wendemöglichkeiten fehlt. Um die Befahrung dieses Bereichs dennoch zu ermöglichen, sind geeignete Wendemöglichkeiten vorzuhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind entweder im Bereich der Abzweigung jener Erschließungsstraße Behältersammelplätze (s. Bild) oder an den Bestandsverkehrsflächen (Lindenstraße) auszuweisen.

Die Abfallbehälter sind bis spätestens 06:00 Uhr (an feiertagsbedingten Verschiebungen bis 05:00 Uhr) an diesen Sammelplätzen bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich zurückzuholen. Die Behälter sind so aufzustellen, dass von Ihnen keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer ausgehen.

FD Kataster und Vermessung
Siehe Anlage

Da es zwischen Plangebiet SO 2 und WA 3 an geeigneten Wendemöglichkeiten fehlt, wird in Höhe der Stellplatzanlage ein Behältersammelplatz ausgewiesen.

Die Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter, auch für eventuelle Bebauung in 2. Reihe, wurden in die Begründung aufgenommen.

Seite 17/17.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rindstücker Straße 76
23870 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE211WS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt: Frau C. Haberer
Zimmer: 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grovesmühlen
Telefon: 03841 / 3040-6222 Fax: 03841 / 3040-66222
E-Mail: c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di: 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Do: 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen: 2020-B1-0129
Grovesmühlen, 21.07.2020

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
21.07.2020

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" der Gemeinde Zierow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 48
BIC NOLADE21WIS
CID DE4688NM00000033673

Die Hinweise zum Schutz vorhandener Lagenetzpunkte werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.
Die Übernahme in den Plan erfolgt entsprechend der übergebenen Lagenetzplan.

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
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 Flurbereinigungsgesetzes 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

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) a DSGVO / V.m. § 4 (1) DSGVO M.V.). Weitere Informationen erhalten Sie unter 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.

Deine Betroffenheit, die Belange anderer Naturschutzbehörden wurden geprüft.

Keine Bedenken

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

Da für den Bereich Zierow kein signifikantes Hochwasserrisiko und somit Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und festgesetzt ist 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.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):
Ich verweise auf Ihre Ausführungen in der Begründung zur Satzung über den BBP Nr. 14
"Gutsanlage Zierow" der Gemeinde Zierow des Landkreises Nordwestmecklenburg, Seite 19.
Weitere Ergänzungen sind derzeit nicht erforderlich.

Im Auftrag



Henning Remus

Die Belange des Immissions- und Klimaschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft wurden berücksichtigt.
Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**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



Bearbeitern: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.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 89180
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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 B-Plan NR. 14 ist mit den Ziele und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von

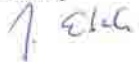
Prüfung und Abwägung

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 LPlIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laimv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB202000515

Schwerin, den 09.07.2020

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.14 Gutshaus Nr.14 Gutsanlage Zierow

Ihr Zeichen: www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze.

Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58846256033
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübener Straße 299
19058 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationzentrum
Mo-Do 9.00 - 15.30 Uhr
Fr. 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:
IBAN:
BIC:

Deutsche Bundesbank
Filiale Rostock
BIC: BFSW333
MARKDEF1130

Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Gesundheit
Mecklenburg-Vorpommern



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

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

Bearbeiter: Silke Jahnske
Telefon: 0385/588-5242
AZ: 634-00004-2010/041-018
Email: s.jahnske@wm.mv-regierung.de

Schwärn, 17.07.2020



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 DSG-MV).
Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/datenschutz/.

Hausanschrift:
Johannes-Stöling-Straße 14
19053 Schwärn

Postanschrift:
19048 Schwärn

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

06

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

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: Claf Peterell
Telefon: +49 381 469 87413
AZ: B 1028 2-L 1411-27.08.2020
Claf.Peterell@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: Landeszentralbank 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

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

- 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

- 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

- 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)

- Änderung aus der ersten Stellungnahme wurde eingefügt.

Verkehrsfläche/Stellplatzanlage zwischen SO 2 und WA 3

- 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 überbaubaren 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

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,

3

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

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

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 Löschwassereinentnahmestelle 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 Löschwassereinentnahmestelle 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 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 Löschwassereinentnahmestelle und deren Sicherung zuständig ist. Darauf wird in der Begründung 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

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, Gut- und Herrenhäuser einschließlich dazugehöriger Parkanlagen, beiträgt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

08a
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck



Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Mollkeplatz 17 - 23566 Lübeck

Amt Klützer Winkel
Zur Alten Schmiede 12
23948 Damshagen

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Mollkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3111589-213.2-303-Post,
Wia/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 6208-100
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

09
Zweckverband Wismar



Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

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

Ihr Zeichen/AZ: CM
Lübow, den 02.09.2020

Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow

- Entwurf v. 27.05.2020

- Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB und Nachbargemeinden
- Benachrichtigung über öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 378/2019

Az. 3 – 13 – 1 – 27 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, sowie unserer Stellungnahme vom 09.07.2019 zum Vorentwurf, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Zierow, Flur 1, Flurstücke diverse

- geplante Nutzung:

- Sondergebiet SO 1 – Gutsanlage: Erhaltung und Ersatz bauliche Anlagen der Gutsanlage, Nutzung : Fremdenverkehr + Bildung , Gastronomie, Veranstaltungs-, Tagungsräume, Wellness-und Spa-Einrichtungen, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen
- Sondergebiete SO 2 und SO 3 – Wohnen und Ferienwohnen- Dauer- und Ferienwohnen möglich
- WA 1 – 3 – Allgemeines Wohngebiet , im WA 1 bis 3 auch Ferienwohnen möglich

- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:..... l/s,.....m³/h,..... m³/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Unserer Festlegungen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09.07.2019 bleiben bestehen.

Die innere Erschließung Trinkwasser und Schmutzwasser im Bebauungsgebiet ist im weiteren Planungsverlauf mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wismar

Sabine Meier

Leiterin Anschluss- und Gestattungswesen

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung
03841/7830-30 MB Wismar
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme

Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr.
079/133/80635

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE31 1202 0000 0000 2022 42 - BIC BY24 DE33 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 33 XXX

Der B-Plan ist eine Angebotsplanung, daher können die Bedarfswerte erst bei konkreten Planungsabsichten angegeben werden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
e.on edis



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1642, 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



ke

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

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

Unser Zeichen NR-M-0-

Geschäftsführung:
Stefan Alach
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285391013
Gläubiger Id: DE622220000175587

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

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0450 7115 00
BIC COBADE33HAN

1/1

Keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Am Klützer Winkel

Zur Alten Schmiede 12

23948 Damshagen

REFERENZEN vom 6. Juli 2020, Frau Mertins
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 264907/90937607 / Lfd.Nr. 424
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 17. Juli 2020
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage 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 Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI PLURAL 264907 / 84165736 vom 29. April 2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.,

Ute Glaesel

Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2020.07.17
14:12:26 +02'00'

Anlagen
7 Lagepläne

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Techni! Niederlassung Ost, Dresden Str. 78, 01445 Rajdelau | Besucheradresse: Gewerbestraße 36, 19057 Schwenn
Postanschrift: Gewerbestraße 36, 19057 Schwenn
Telefon: +49 331 1234 | Telefax: +49 331 1234 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saargebiet (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE 17 590 100 66 00 24 858 66 8, SWIFT/BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wessner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenis (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vokler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn | USt-IdNr.: DE 814645262

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

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Bestand von vorhandenen TK-Linien wird bei der Verkehrswegeplanung beachtet.

Nachbargemeinden

Von den 3 Nachbargemeinden

1. Hansestadt Wismar
2. Hohenkirchen
3. Gägelow

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Hansestadt Wismar



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: Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow,
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Schultz,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Zusammenfassung des Vorhabens:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" ist, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow zu schaffen. Städtebauliche Missstände sollen beseitigt werden.

Es ist u.a. geplant, in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten sowie in einigen Sondergebieten die Neuerrichtung von Wohneinheiten für Dauerwohnen und Ferienwohnen zu ermöglichen.

Es fehlen Angaben über eine Gesamtanzahl des geplanten Wohnungsneubaus.

Eine für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ der Gemeinde Zierow zu.

Begründung:

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

Zustimmung

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23958 Wismar

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



Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**1
Hansestadt Wismar**

Wohneinheiten. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung das vereinbarte Entwicklungspotential nicht überschreitet.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Beyer
Bürgermeister

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Gemeinde Hohenkirchen

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen
vom 04.08.2020

zu 8 **Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Hokir/20/14602


Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	7
davon anwesend:	7
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.


I. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

keine Anregungen oder Bedenken

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 07.07.2020 – 14.08.2020

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs wurden drei Stellungnahmen mit Einwendungen, Hinweisen und Anregungen abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Bürger 1



Einwendung B-Plan 14 „Gutsanlage
Zierow“

Lindenstr. 17, Fl. 1/3, Fl. 1, Zierow

Vorb. Stallgebäude findet sich nicht
im Plan wider.

Masse Stallgebäude: 4m x 10m

Bitte um Aufnahme des Stallgebäudes
in die Baugrenze, d.h. Grenze verschieben



D. Mutschigt

09.01.2020



Die Anregung zur Aufnahme des Stallgebäudes in die überbaubare Grundstücksfläche wird berücksichtigt, da keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Die Überplanung gewährleistet eine Weiternutzung des Gebäudes über den bestehenden Bestandsschutz hinaus.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Bürger 2 – Stellungnahme vom 29.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf den ausgelegten B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ und gebe hiermit nochmals meine Einwände vom 25.05.2020 zur Kenntnis und bitte erneut um Berücksichtigung.

Bedauerlicherweise wurde mein Antrag auf Änderung des WA2 in der letzten Gemeindeausschusssitzung vom 27.05.2020 nicht berücksichtigt sodass ich ihn hiermit nochmals als Anlage beigefügt habe. Diesen Antrag habe ich nach Veröffentlichung der Tagesordnung und des zur Beschlussfassung eingebrachten Entwurfs Nr. 14 am 25.05.2020 an die Gemeindevertretung und Frau Schultz, Amt Klützer Winkel übersendet, um nachträgliche Änderungen und neue öffentliche Einwände zu vermeiden.

Im Rahmen der v.g. Gemeindevertretersitzung wurde die Auslegung der Entwurfsfassung vom 20.04.2020 beschlossen. In dem vorliegenden Entwurf (v. 27.05.2020) sind nunmehr Neuerungen enthalten, die mir bislang unbekannt waren und gegen diese ich nachfolgend auch Stellung beziehe.

Zunächst bitte ich um Auskunft, weshalb in der aktuell ausliegenden Version vom 27.05.2020 des B-Plan 14 erhebliche Änderungen vorgenommen wurden, die in der vorausgegangenen Bauausschusssitzung vom 13.05.2020 **ausdrücklich abgelehnt** wurden.

Eine Erklärung, wie es dazu kam oder ein zugrundeliegender Sachverhalt lässt sich den Protokollen nicht entnehmen. Im Beschlussvorschlag für die Gemeindevertretersitzung am 27.05.2020 waren die vorgenommenen Änderungen nicht enthalten. Nach meiner Information wurde die neuerliche Abweichung des B-Plans im Gremium überhaupt nicht thematisiert. Der Entwurf wurde lt. Protokoll in der vorliegenden Fassung v. 20.04.2020 gebilligt.

Von Änderungen der Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet 2 hatte Herr Müller in seinen Ausführungen aus nachvollziehbaren Gründen abgeraten. Diesbezüglich verweise ich auf das Protokoll der Bauausschusssitzung vom 13.05.2020.

Die Hinweise zum Planverfahren und die Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Einwände vom 25.05.2020 konnten in Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und damit der Beschlussfassung des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Gemeindevertretersitzung am 27.05.2020 nicht berücksichtigt werden. Die Beteiligungsfrist endete gemäß Bekanntmachung am 10.05.2019. Spätestens mit der Empfehlung des Bauausschusses am 13.05.2020 zur Beschlussfassung konnten keine Einwände mehr berücksichtigt werden.

Die Sachverhalte zu den Beschlussfassungen lassen sich wie folgt erklären:

Die Beschlussvorlage des B-Planes vom 20.04.2020 wurde in der Bauausschusssitzung am 13.05.2020 ungeändert beschlossen. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2020 den durch den Bauausschuss zur Beschlussfassung empfohlenen Entwurf mit der Änderung gebilligt, dass in den WA-Gebieten keine Läden, Schankstätten und Beherbergungsstätten erlaubt sind. Der so beschlossene B-Planentwurf wurde öffentlich ausgelegt und zur Behördenbeteiligung bestimmt.

Für die Gemeinde ist die Beschlusslage eindeutig und keine Formfehler erkennbar. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Gemeindevertretung ihre Beschlüsse im Ergebnis der Prüfung aller planungsrelevanten Anregungen, Hinweise und Empfehlungen der Ausschüsse in Ausübung ihrer Planungshoheit zu fassen hat.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Bürger 2 – Stellungnahme vom 29.07.2020

Die Neuerungen führen im Wesentlichen eine erhebliche Einschränkung von Nutzungsarten herbei, welche in einem allgemeinen Wohngebiet üblicherweise und im Regelfall allgemein zulässig sind.

So wurde im Plangebiet (WA2) zusätzlich ein Ausschluss von „**der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben**“ festgelegt (Teil B, Pkt. 1.1.3).

Die Begründung dazu ist m.E. nicht hinreichend nachvollziehbar das Plangebiet derart zu begrenzen. Ein allgemeines Wohngebiet ist darauf gerichtet den Einwohnern in gewissem Umfang eine Infrastruktur zu gewährleisten. Dies würde durch diese normalerweise zulässige Nutzung nicht mehr möglich sein weil:

- So wären Einkaufsläden wie Fleischereien, Bäckereien, Drogerien oder Apotheken generell nicht mehr erlaubt. Begründet wird das mit einer **Fokussierung auf bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes** (Strand, Gutsanlage und Gemeindezentrum), was in diesem Fall jedoch nicht möglich ist. **Kleine Handwerksbetriebe** oder der **Versorgung des Gebiets dienende Läden** können weder am Strand noch an der Gutsanlage oder beim Gemeindezentrum errichtet werden. Für die Öffentlichkeit geeignete Flächen in diesen Gebieten, die eine derartige Nutzung erlauben und auch örtlich möglich wären sind mir nicht bekannt. Würde man die vg. Nutzung ausschließlich auf diese o.g. Flächen fokussieren wollen, müsste man im Umkehrschluss auch alle anderen B-Pläne von Zierow abändern.
- Die umliegenden Bauflächen sollten als **Grundlage für die Erhaltung einer ortstypischen Bebauung** genutzt werden. (siehe Punkt 1 Abs. 3 der Begründung) Augenscheinlich ist das nicht hinreichend erfolgt, da sich unmittelbar angrenzend bereits ähnliche kleine Gewerbebetriebe befinden. Der Gebietscharakter bleibt

Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben ist wie folgt begründet:

Der B-Plan überplant ein Gebiet unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung und deren Nutzungscharakter. Die äußerst eingeschränkte verkehrliche Erschließung der Grundstücke bedingt Nutzungseinschränkungen mit erhöhten Verkehrsaufkommen, wie er durch Besucher- und Lieferverkehr verursacht wird. Die Grundstücke können zum Teil nur über Seitenarme öffentlicher Erschließungsarme erreicht werden bzw. durch festgesetzte vorhandene Zufahrten im geschützten Alleenbaumbestand. Die Zufahrten sind in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Im Kurvenbereich der Lindenstraße wird es darüber hinaus aus verkehrssicherheits-technischen Gründen keine weitere Zufahrt geben.

Die touristischen Potentiale zur Stärkung von Zierow als Fremdenverkehrsort liegen hauptsächlich im Bereich des Strandes, des Campingplatzes und der Ferienhausgebiete sowie perspektivisch in der Gutsanlage und nicht in den innerörtlichen Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind.

Der Ausschluss der Nutzungsarten mit erhöhten Verkehrsaufkommen erfolgt allein aus der Tatsache der nichtbelastbaren Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.

Diese Situation trifft speziell, wenn nicht sogar ausschließlich, für die WA-Gebiete im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 14 zu und ist nicht auf das Dorfgebiet allgemein übertragbar. Die städtebauliche Situation des Plangebietes stellt auf Grund der Örtlichkeit eine Besonderheit dar, die zu berücksichtigen ist. Städtebauliche Gründe zur Änderung rechtsverbindlicher B-Pläne liegen deshalb nicht vor, so stehen z.B. der Mitnutzung des Gemeindezentrums für eine Versorgungseinrichtung **keine** städtebaulichen Gründe entgegen.

Der Hinweis auf gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes zeigt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Versorgung der Einwohner von Zierow geschaffen hat.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Bürger 2 – Stellungnahme vom 29.07.2020

sowohl bei einer Nutzung als Laden oder Gaststätte als auch bei Ansiedlung eines kleinen Handwerksbetriebes gewährt.

- Im Übrigen wäre diese Beschränkung im B-Plan eine **erhebliche Ungleichbehandlung** gegenüber allen anderen Einwohnern. In **keinem** anderen Gemeindegebiet von Zierow mit festgesetztem B-Plan wurde ein derartiger Ausschluss vorgenommen.
- Zudem stellt sich mir die Frage, welches öffentliche Interesse die Gemeinde darin sieht, kleine Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebiets dienende Läden auszuschließen. Diese generieren **Einnahmen im Rahmen der Gewerbesteuer** und dienen dem Allgemeinwohl der Dorfbewohner!!! Gleiches gilt für Speisegaststätten.
- Auch **immissionsrelevante Gründe** sind hier nicht erkennbar. Die Gegend im und um den B-Plan ist aufgrund der Hauptstraße zum Strand und der benachbarten Berufsschule sehr belebt.
- Abschließend wurde der Ausschluss der v.g. Nutzungsarten mit der **ingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit** auf die Grundstücke begründet. Hier ist anzumerken, dass die Zufahrtsbeschränkung gelockert werden könnte und nicht gleich einen Ausschluss von kleinen Handwerksbetrieben zur Folge haben muss.

Zudem müssten diese Ausführungen gleichermaßen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gelten und in der Folge eine solche Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden. Bekanntermaßen können kulturelle

Mit der Aufstellung des B-Planes sichert die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Hieraus lässt sich keine Ungleichbehandlung ableiten, auch wenn einzelne Nutzungsarten nicht Planbestandteil werden.

Immissionschutzrechtliche Anforderungen sind nicht das Ausschlusskriterium für die o.g. Nutzungsarten, sondern allein die vorhandene Zufahrtssituation der Grundstücke.

Eine Lockerung der Zufahrtsbeschränkungen ist durch den Alleebaumbestand ausgeschlossen.
Zum Schutz des Alleebaumbestandes sind für die Grundstückszufahrten ausschließlich vorhandene Zufahrten zu nutzen. Ein weiterer Ausbau dieser Zufahrten wird von der zuständigen Naturschutzbehörde grundsätzlich untersagt, siehe Stellungnahme des Landkreises NWM, Untere Naturschutzbehörde.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht in dem Maße verkehrlich frequentiert werden, da ein Lieferverkehr wie er für Gaststätten, Läden und Handwerksbetriebe erforderlich ist, nicht stattfindet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Bürger 2 – Stellungnahme vom 29.07.2020

Einrichtungen hoch frequentiert sein und dafür wäre die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit ebenfalls hinderlich.

- Auch sind im WA 2 solche der Versorgung dienende Läden für die Einwohner **fußläufig erreichbar** sodass hier nicht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden müsste.
- Darüber hinaus gibt es **kein zugeordnetes, naheliegendes Einkaufszentrum**, welches im Rahmen von Konkurrenz oder drohendem Leerstand besonders schutzbedürftig zu sein scheint.

Abschließend möchte ich noch Folgendes anmerken:

Das Plangebiet befindet sich in einem staatlich anerkannten Erholungsort und insbesondere das ausgewiesene WA 2 liegt an dem unmittelbar angrenzenden Ostseeradweg. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb jetzt ebenfalls das **Beherbergungsgewerbe** z.B. Hotels, Jugendherbergen etc.. ausgeschlossen werden. Für mich ist das ein Widerspruch in sich, in einem Touristengebiet den Bau von Hotels zu verbieten. Das wäre so, als wenn man in einem ländlichen Gebiet den Neubau von Bauernhöfen untersagen würde. Gerade für die unzähligen Fahrradtouristen wäre ein Hostel ideal um kurzfristig unterwegs übernachten zu können. Dafür wäre auch die Zufahrtsbeschränkung nicht hinderlich. Gibt es dafür auch eine sinnvolle Erklärung? Das Gebiet ist gemäß Punkt 4.1.2 als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Eine mögliche fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen schließt jedoch den erforderlichen Lieferverkehr nicht aus, was zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt.

Aspekte einer Konkurrenzplanung sind nicht Planungsgrund für die Gemeinde, sondern das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandsbebauung und –entwicklung.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Steuerung der Fremdenverkehrsentwicklung hat die Gemeinde mehrere Ferienhausgebiete und einen Campingplatz ausgewiesen. Darüber hinaus existieren Übernachtungskapazitäten in Hotels (Reiterhof) und in Ferienwohnungen. Eine weitere Erhöhung der Bettenkapazitäten durch Hotels, Jugendherbergen u.s.w. ist nicht beabsichtigt, um das Gleichgewicht zwischen dem Wohnen und der Touristenbeherbergung nicht noch weiter zu Gunsten des Tourismus zu verschieben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Bürger 2 – Stellungnahme vom 29.07.2020

Zusatz in eigener Sache:

Aus meiner Sicht lässt sich die mehrmalige Verschärfung des WA 2 im B-Plan 14 nur mit persönlichen Gründen erklären. Auch die persönlichen Kontakte einiger Dorfbewohner zu den Ausschussmitgliedern mögen da eine Rolle spielen. Das ist selbstverständlich nur reine Spekulation!

Nach der vehementen Ablehnung einiger Bauausschussvertreter vor der Eröffnung des neuen Lädchens in Zierow ist **genau dort** jetzt ein beliebter neuer Treffpunkt entstanden der die Gemeinde bereichert, belebt und sehr gut angenommen wird.

Der neue B-Plan Nr. 14 schränkt nicht nur meine persönlichen Belange erheblich ein sondern behindert die Entwicklung in Zierow. Nachvollziehbare öffentliche Belange oder gar städtebauliche Gründe sind, wie oben ausführlich beschrieben, nicht gegeben. Die Folgen tragen dann aber gleichwohl alle Einwohner.

In der Bauausschusssitzung vom 13.05.2020 wurde ausdrücklich erklärt, dass ein B-Plan vor allem dazu bestimmt sei **Möglichkeiten** zu schaffen. Das scheint hier nur einem ausgewählten Personenkreis vorbehalten zu sein. Auf unserem Grundstück im WA 2 werden keine Möglichkeiten geschaffen sondern fast alles versagt.

Neid und Missgunst scheinen bei diesem ausgewählten Personenkreis besonders ausgeprägt zu sein. Statt fortwährend und kleinäugig Genehmigungslagen und Zufahrtsbeschaffenheiten zu kontrollieren sollte man einfach mal anfangen, sich um wichtigere Sachen in der Gemeinde zu kümmern.

Die Kernaufgabe sollte nach meinem Verständnis darin bestehen, sich für die Interessen **aller** Gemeindebewohner einzusetzen. Tatsächlich werden jedoch nur die eigenen Vorteile und Belange verfolgt und einzelne Entscheidungen auf Grundlage von persönlichen Befindlichkeiten getroffen.

Bereits die Tatsache, dass Personen jetzt den Bausausschuss leiten, die bei der Wahl 2019 von den Einwohnern die wenigsten Stimmen bekommen haben, ist aus demokratischer Sicht sehr fragwürdig und spricht für sich.

Da im B-Plan erfreulicherweise weiterhin religiöse und kulturelle Zwecke erlaubt sind werde ich über einen islamischen Kulturverein auf unserem Grundstück nachdenken. Das würde das Dorf noch viel bunter machen und manchen Leuten den Stock aus dem Abfallbehälter nehmen.

....auch nur reine Spekulation....

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht planungsrelevant. Eine Kommentierung erfolgt nicht, da sich die Gemeinde nicht an Spekulationen beteiligt.
Die geäußerten Unterstellungen gegenüber den Ausschussmitgliedern entziehen sich einer städtebaulichen Prüfung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3
Bürger 3 – Stellungnahme vom 13.08.2020



Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft.
Auf Grund der verspäteten Stellungnahmen des [REDACTED] *Bürger 2* vom 25. Mai 2020 erfolgte eine Wiederholung der Einwände mit Stellungnahme von [REDACTED] *Bürger 2* am 29.07.2020.
Diese Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.

10. AUGUST 2020

Einwendungen zum B-Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“

1.

Im Rahmen der Gemeindevertretersitzung am 25.05.2020 wurde die Auslegung der Entwurfsfassung vom 20.04.2020 beschlossen. In dem vorliegenden Entwurf (v. 27.05.2020) sind nunmehr Neuerungen enthalten, die in der Bauausschusssitzung vom 13.05.2020 gemäß Protokoll abgelehnt wurden und gegen die ich Einwendungen erhebe.

Von Änderungen der Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) hätte Herr Müller in seinen Ausführungen aus nachvollziehbaren Gründen abgeraten. Diesbezüglich verweise ich auf das Protokoll der Bauausschusssitzung vom 13.05.2020.

Die Neuerungen führen im Wesentlichen eine erhebliche Einschränkung von Nutzungsarten herbei, welche in einem allgemeinen Wohngebiet üblicherweise und im Regelfall allgemein zulässig sind. So wurde im Plangebiet (WA2) zusätzlich ein Ausschluss von „der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben“ festgelegt (Teil B, Pkt. 1.1.3). Die Begründung für eine derartige Begrenzung des Plangebietes derart ist m.E. nicht hinreichend nachvollziehbar.

Ein allgemeines Wohngebiet ist darauf gerichtet, auch den **Einwohnern** in gewissem Umfang eine Infrastruktur zu gewährleisten. Ziel sollte deshalb sein, den Dorfkern attraktiver zu gestalten. Stattdessen würde durch eine normalerweise zulässige Nutzung Folgendes nicht mehr möglich sein:

So wären Einkaufsläden wie Fleischereien, Bäckereien, Drogerien oder Apotheken generell nicht mehr erlaubt. Begründet wird das mit einer Fokussierung auf bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes (Strand (B-Plan 13), Gutsanlage (B-Plan 14, SO1) und Gemeindezentrum). Würde man die vgl. Nutzung ausschließlich auf diese Flächen fokussieren wollen, müsste man im Umkehrschluss auch alle anderen nicht genannten B-Pläne mit allgemeinen Wohngebieten von Zierow einschränken.

2.

Die umliegenden Bauflächen sollten als Grundlage für die **Erhaltung einer ortstypischen Bebauung** genutzt werden (siehe Punkt 1 Abs. 3 der Begründung). Da sich in unmittelbar angrenzenden B-Plangebieten bereits einige kleine Gewerbebetriebe befinden, bleibt der Gebietscharakter sowohl bei einer Nutzung als Laden oder Gaststätte als auch bei Ansiedlung eines kleinen Handwerksbetriebes gewahrt. Darüber hinaus stellt diese Beschränkung im B-Plan eine erhebliche **Ungleichbehandlung** gegenüber allen anderen Einwohnern dar.

Das öffentliche Interesse die Gemeinde sollte darauf gerichtet sein, kleine Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zu fördern und damit den **Einwohnern** Möglichkeiten zu eröffnen. Diese generieren Einnahmen im Rahmen der Gewerbesteuer und dienen dem Allgemeinwohl der Dorfbewölkerung. Öffentliche Belange oder gar städtebauliche Gründe für den Ausschluss der Entwicklung von Infrastruktur innerhalb des WA2 sind nicht erkennbar.

Auch sind im WA 2 solche der Versorgung dienenden Läden für die Einwohner fußläufig erreichbar, sodass hier nicht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden müsste. Darüber hinaus gibt es kein zugeordnetes, naheliegendes Einkaufszentrum, welches im Rahmen von Konkurrenz oder drohendem Leerstand besonders schutzbedürftig zu sein scheint.

1

Die Einwendungen Pkt. 1 – 5 entsprechen denen der mit Stellungname vom 29.07.2020 geäußerten Einwendungen von [REDACTED] Bürger 2 und wurden mit folgendem Ergebnis geprüft.

Die Sachverhalte zu den Beschlussfassungen lassen sich wie folgt erklären:

Die Beschlussvorlage des B-Planes vom 20.04.2020 wurde in der Bauausschusssitzung am 13.05.2020 ungeändert beschlossen. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2020 den durch den Bauausschuss zur Beschlussfassung empfohlenen Entwurf mit der Änderung gebilligt, dass in den WA-Gebieten keine Läden, Schankstätten und Beherbergungsstätten erlaubt sind. Der so beschlossene B-Planentwurf wurde öffentlich ausgelegt und zur Behördenbeteiligung bestimmt. Für die Gemeinde ist die Beschlusslage eindeutig und keine Formfehler erkennbar. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Gemeindevertretung ihre Beschlüsse im Ergebnis der Prüfung aller planungsrelevanten Anregungen, Hinweise und Empfehlungen der Ausschüsse in Ausübung ihrer Planungshoheit zu fassen hat.

Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben ist wie folgt begründet:

Der B-Plan überplant ein Gebiet unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung und deren Nutzungscharakter. Die äußerst eingeschränkte verkehrliche Erschließung der Grundstücke bedingt Nutzungseinschränkungen mit erhöhten Verkehrsaufkommen, wie er durch Besucher- und Lieferverkehr verursacht wird. Die Grundstücke können zum Teil nur über Seitenarme öffentlicher Erschließungsarme erreicht werden bzw. durch festgesetzte vorhandene Zufahrten im geschützten Alleebaumbestand. Die Zufahrten sind in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Im Kurvenbereich der Lindenstraße wird es darüber hinaus aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen keine weitere Zufahrt geben. Die touristischen Potentiale zur Stärkung von Zierow als Fremdenverkehrsort liegen hauptsächlich im Bereich des Strandes, des Campingplatzes und der Ferienhaus-gebiete sowie perspektivisch in der Gutsanlage und nicht in den innerörtlichen Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind.

Der Ausschluss der Nutzungsarten mit erhöhten Verkehrsaufkommen erfolgt allein aus der Tatsache der nichtbelastbaren Erschließung der Grundstücke im Plangebiet. Eine mögliche fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen schließt jedoch den erforderlichen Lieferverkehr nicht aus, was zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt.

Diese Situation trifft speziell, wenn nicht sogar ausschließlich, für die WA-Gebiete im Plangebietsbereich des B-Planes Nr. 14 zu und ist nicht auf das Dorfgebiet allgemein übertragbar. Die städtebauliche Situation des Plangebietes stellt auf Grund der Örtlichkeit eine Besonderheit dar, die zu berücksichtigen ist. Städtebauliche Gründe zur Änderung rechtsverbindlicher B-Pläne liegen deshalb nicht vor, so stehen z.B. der Mitnutzung des Gemeindezentrums für eine Versorgungseinrichtung keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Der Hinweis auf gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes zeigt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Versorgung der Einwohner von Zierow geschaffen hat.

Aspekte einer Konkurrenzplanung sind nicht Planungsgrund für die Gemeinde, sondern das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandsbebauung und -entwicklung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3
Bürger 3 – Stellungnahme vom 13.08.2020

10. AUGUST 2020

3.

Auch immissionsrelevante Gründe sind nicht erkennbar. Die Gegend im und um den B-Plan Nr. 14 ist aufgrund der Hauptstraße zum Strand und der benachbarten Berufsschule sehr belebt.

4.

Abschließend wurde der Ausschluss der v.g. Nutzungsarten mit der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit auf die Grundstücke begründet. Hier ist anzumerken, dass die Zufahrtsbeschränkung gelockert werden könnte und nicht gleich einen Ausschluss von kleinen Handwerksbetrieben zur Folge haben muss. Zudem müssten diese Ausführungen gleichermaßen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gelten und in der Folge eine solche Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden. Denn auch diese können hoch frequentiert sein und dafür wäre die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit ebenfalls hinderlich.

5.

Das Plangebiet befindet sich in einem staatlich anerkannten Erholungsort und insbesondere das ausgewiesene WA 2 liegt an dem unmittelbar angrenzenden **Ostseeradweg**. Es erschließt sich nicht, weshalb jetzt das Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen werden soll. Gerade für die unzähligen Fahrradtouristen wäre z.B. ein Hostel ideal, um kurzfristig unterwegs übernachten zu können. Dafür wäre auch die Zufahrtsbeschränkung nicht hinderlich. Das Gebiet ist gemäß Punkt 4.1.2 als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

6.

Es wurde festgelegt, dass in dem Planungsgebiet keine Zufahrten mehr genehmigt werden, da der Schutz der Linden (Allee) vorrangig zu bewerten sei. Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes war an der Kreuzung Lindenstraße/Ecke Fließstorfer Straße (WA 2) kein zusammenhängender Baumbestand vorhanden, sondern es bestand eine Alleenlücke von mehreren Metern. Ein Zufahrtsverbot in anderen B-Plänen mit Grenzen an der Lindenstraße konnten nicht festgestellt werden. Vielmehr wurden darin gezielt Regelungen getroffen, um den Baumbestand nachhaltig zu schützen.

An dieser Stelle schließe ich mich **nachfolgend ausdrücklich** den Ausführungen zur Verhinderung der Verwertung des Grundstückes 6/12 der **Bürger 2** an. Auch mir ist unklar, warum diese zweite Zufahrt nicht ermöglicht wurde. Sie hätte auch an der vorgesehenen Stelle umgesetzt werden können, da seinerzeit kein Baumbestand beeinträchtigt gewesen wäre.

Inzwischen wurde vor der geplanten Zufahrt **ein Baum** neu gepflanzt, obwohl dieser dort nicht zwingend (in Kenntnis der Planungsabsicht) gepflanzt hätte werden müssen. Der Versuch, die dortige Neupflanzung im Rahmen der Bürgermeistersprechstunde rechtzeitig zu verhindern, blieb erfolglos. Zur Erstellung der zweiten Zufahrt wäre mittlerweile wäre eine Umpflanzung dieses Jungbaumes erforderlich, der ebenso auf der linken Seite der Kreuzung Lindenstraße/Ecke Wischer Straße die Allee-Lücke sichtbar schließen würde.

„Straßenverkehrsrechtliche Bedenken wurden vorab mit der zuständigen Stelle erörtert und ausgeräumt. Besondere Hinderungsgründe wurden nicht erkannt.“

2

Mit der Aufstellung des B-Planes sichert die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Hieraus lässt sich keine Ungleichbehandlung ableiten, auch wenn einzelne Nutzungsarten nicht Planbestandteil werden.

Immissionsschutzrechtlich Anforderungen sind nicht das Ausschlusskriterium für die o.g. Nutzungsarten, sondern allein die vorhandene Zufahrtssituation der Grundstücke.

Eine Lockerung der Zufahrtsbeschränkungen ist durch den Alleebaumbestand ausgeschlossen. Zum Schutz des Alleebaumbestandes sind für die Grundstückszufahrten ausschließlich vorhandene Zufahrten zu nutzen. Ein weiterer Ausbau dieser Zufahrten wird von der zuständigen Naturschutzbehörde grundsätzlich untersagt, siehe Stellungnahme des Landkreises NWM, Untere Naturschutzbehörde. Die Gemeinde geht davon aus, dass Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht in dem Maße verkehrlich frequentiert werden, da ein Lieferverkehr wie er für Gaststätten, Läden und Handwerksbetriebe erforderlich ist, nicht stattfindet.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Steuerung der Fremdenverkehrsentwicklung hat die Gemeinde mehrere Ferienhausgebiete und einen Campingplatz ausgewiesen. Darüber hinaus existieren Übernachtungskapazitäten in Hotels (Reiterhof) und in Ferienwohnungen. Eine weitere Erhöhung der Bettenkapazitäten durch Hotels, Jugendherbergen u.s.w. ist nicht beabsichtigt, um das Gleichgewicht zwischen dem Wohnen und der Touristenbeherbergung nicht noch weiter zu Gunsten des Tourismus zu verschieben.

Ergebnis der Prüfung Pkt. 6 der Stellungnahme

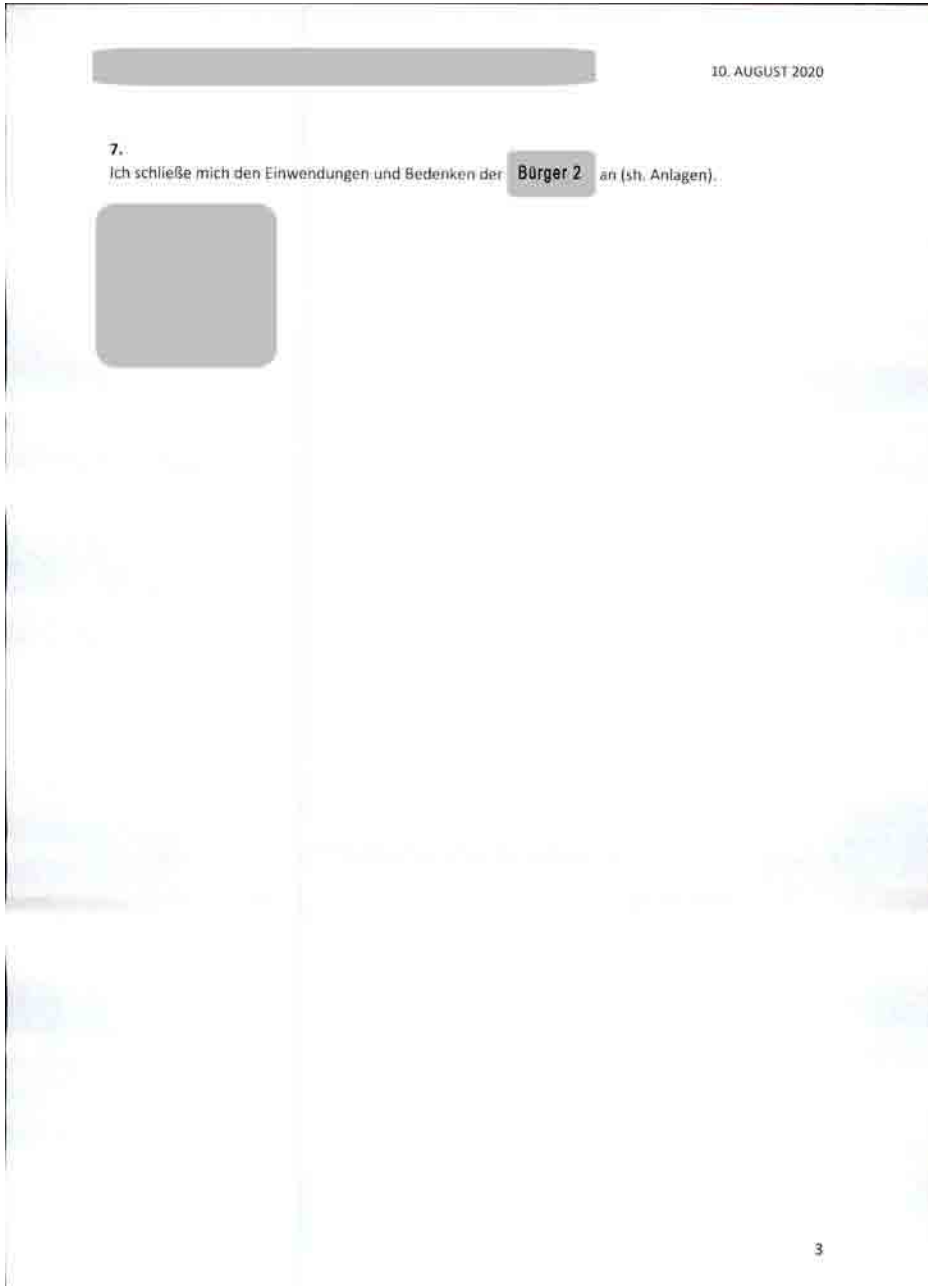
Die Planung der Gemeinde ist darauf ausgerichtet, vorhandene Zufahrten von der Lindenstraße zur Erschließung der Grundstücke zu nutzen, um den Alleebaumbestand zu schützen und Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung und nachteiligen Veränderungen der Allee führen können, zu vermeiden. Zur Erschließung des Grundstückes, Flurstück-Nr. 6/12, im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Hofkoppel wurde zusätzlich eine nicht ausgebaute Grundstücksauffahrt als neue Zufahrt festgesetzt, deren Breite auf 3,00 m begrenzt wird. Eine weitere Zufahrt zu diesem Grundstück ist nicht zwingend erforderlich und kann auf Grund der Lage des Grundstückes im Kreuzungsbereich und unter Berücksichtigung des Alleenschutzes nicht festgesetzt werden.

Auch die Nachpflanzungen sind Bestandteil der Allee und unterliegen damit deren Schutzstatus.

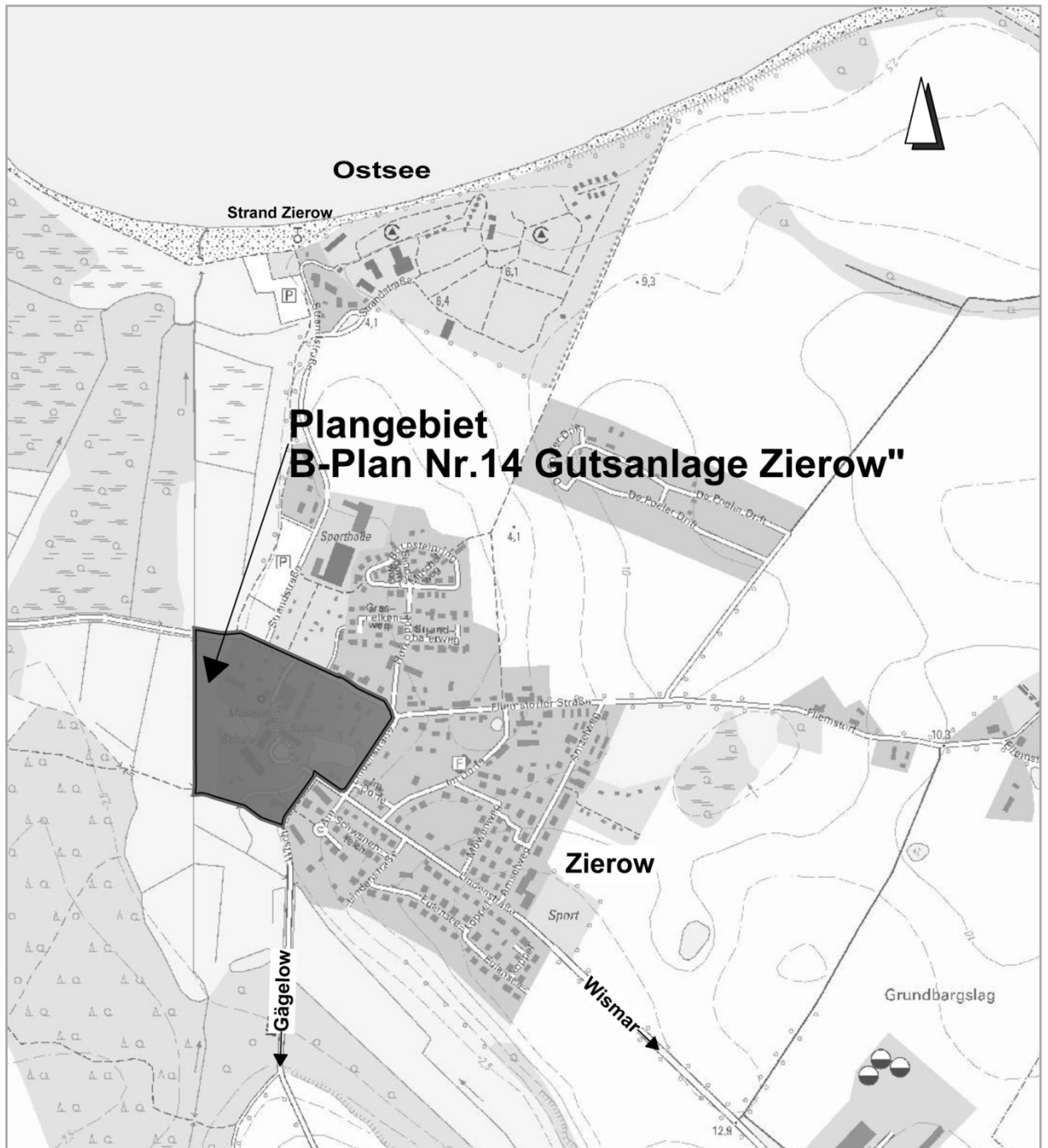
Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**3
Bürger 3-- Stellungnahme vom 13.08.2020**



Die genannten Anlagen sind wortgleich mit der Stellungnahme von [REDACTED] Bürger 2 vom 29.07.2020 Seite 1-4. Hierzu sh. Ergebnis der Prüfung und Abwägung



Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V).....	4
4.1.2	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW.....	7
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	10
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE.....	10
5.1.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
5.1.6	RUHENDER VERKEHR.....	11
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	11
5.1.8	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	11
5.1.9	WASSERFLÄCHEN	12
5.1.10	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	12
5.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
5.2.1	BAUMSCHUTZ.....	12
5.2.2	BIOTOPE.....	12
5.2.3	NATURDENKMALE	12
5.3	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	14
6.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	14
6.2	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH.....	14
6.3	RUHENDER VERKEHR.....	14
6.4	VERKEHRSPANUNG	14
6.5	FUß- UND RADWEGE	15
7.	VER- UND ENTSORGUNG	15
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	15
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	15
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	15
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	16
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	16

7.4	GASVERSORGUNG	16
7.5	TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN	17
8.	GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	18
9.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	18
10.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	19
10.1	TRINKWASSERSCHUTZ	19
10.2	GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	19
10.3	HOCHWASSER UND BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH.....	19
10.4	ALLGEMEINE HINWEISE	19
11.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	20
11.1	NACH BIMSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ	20
11.2	ABWASSERPUMPWERK	20
11.3	STELLPLATZANLAGE.....	20
12.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	21
12.1	BODENSCHUTZ.....	21
12.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	21
12.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	21
12.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	22
12.5	ABBRUCHARBEITEN.....	22
12.6	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN.....	22
13.	DENKMALSCHUTZ	23
13.1	BAUDENKMALE	23
13.2	BODENDENKMALE	24
14.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....	24

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom	16.04.2020
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom	16.04.2020
ANLAGE 3	GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"		

1. AUFGABE UND INHALTE 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 Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch die Vermessungsbüros Bauer und Siwek / Döring + Wulff

gemessen: April 2018
gezeichnet: 09.05.2018
digitaler Flurkartenauszug Dezember 2020
sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

Lagebezug: UTM 33 / ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1
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, 8/2, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus 9, 11, 61, 383, 384, 385 und 387

Das Plangebiet des Bebauungsplanes für den Bereich der Gutsanlage Zierow und der angrenzenden Umgebungsbebauung umfasst eine Fläche von ca. 7,8 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

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

FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Sondergebiet	21.805,0	27,82
2.	Allgemeines Wohngebiet	17.651,0	22,52
3.1	Verkehrsfläche – Lindenstraße	5.725,0	7,30
3.2	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.895,0	3,69
4.	Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze	758,0	0,96
5.	Grünflächen	13.816,0	17,63
6.	Wasserflächen	5.415,0	6,91
7.	Fläche für die Landwirtschaft	9.336,0	11,91
8.	Fläche für Ver- und Entsorgung	984,0	1,26
	Gesamtfläche des Plangebietes	78.385,0	100,00

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Zierow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Die Zielstellungen zu Landwirtschaft und Tourismus wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen

und regional spezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Das Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz wurde nicht vollständig ins RREP WM übernommen. Das Plangebiet befindet sich demnach nicht im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

4.1.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

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

Das Gebiet der Gemeinde Zierow ist dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar zugeordnet und als Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen.

Tourismusschwerpunktraum

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte formuliert:

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.
- (4) Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusedwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.
- (6) ... Für den Erhalt der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen soll deren Nutzung für touristische und kulturelle Zwecke angestrebt werden.
- (10) Für den Reittourismus sollen in Verbindung mit Reiterhöfen und Reitsportmöglichkeiten unter Schonung von Natur und Landschaft Reitwege ausgewiesen und regional sowie über- regional vernetzt werden.
- (11) Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.
- (13) Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

In Westmecklenburg gibt es 477 Guts- und Herrenhäuser, 12 Schlösser, 4 Burgen und 1 Festung sowie zahlreiche Kirchen und Klosteranlagen. Deren Potenziale sind noch weitgehend ungenutzt. Als wichtiges Kulturgut können und sollen diese Anlagen zur Steigerung der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität beitragen. Insbesondere für die Ländlichen Räume können durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit der Ländlichen Räume kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden.

Der Tagungs- und Kongresstourismus ist in der Region erst in Ansätzen erschlossen und soll weiter ausgebaut werden, beispielsweise durch Nutzung besonderer Veranstaltungsorte (Burgen, Schlösser, Herrenhäuser etc.).

Landwirtschaftsräume

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte formuliert:

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

Mit 64 % der Fläche Westmecklenburgs sowie ca. 5 % der anteiligen Bruttowertschöpfung und etwa 4 % der Erwerbstätigen ist die Landwirtschaft nicht nur der größte Flächennutzer der Region, sondern nach wie vor ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor und eine bedeutende Erwerbsquelle in den Ländlichen Räumen. Um den Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu reduzieren, ist es erforderlich, vor allem die guten Böden als wichtigsten Produktionsfaktor aber auch die landwirtschaftlichen Anlagen und Produktionsstätten selbst, darunter vor allem die viehhaltenden Betriebe zu schützen und zu erhalten.

Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte formuliert:

- (2) In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

Vorbehaltsgebiete Küsten- und Hochwasserschutz sind potenziell hochwassergefährdete Räume. Bei allen Planungen und Maßnahmen müssen zum Schutz der Bevölkerung und zur Minderung von Schäden an Gebäuden und Einrichtungen der Infrastruktur die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes besonders berücksichtigt werden. Den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz kommt insbesondere eine Vorsorgefunktion zu. Im Rahmen frühzeitiger planerischer Einflussnahme soll eine hochwasserangepasste und schadensminimierende Planung und Gestaltung bestehender und künftiger Nutzungen erreicht und das Gefahrenpotenzial durch geeignete Maßnahmen verringert werden.

Fußgänger- und Fahrradverkehr

- (1) In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.
- (2) Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.
- (3) Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.

Aus der Begründung zu den Programmpunkten des RREP M-V:

Die topografischen Verhältnisse in der Region bilden eine ideale Grundlage für den weiteren Ausbau des Wegenetzes für Radfahrer und Fußgänger. 50 % aller mit Verkehrsmitteln zurückgelegten Wege sind kürzer als 3 km. Damit besteht ein erhebliches Potenzial, das zur Beruhigung des Verkehrs beitragen und darüber hinaus einen positiven Effekt auf die Gesundheit, den Klimaschutz und die Volkswirtschaft auslösen kann. Um den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrssystem zu erhöhen, bedarf es weiterer Anstrengungen insbesondere bei der Verknüpfung des ÖPNV mit der Radverkehrsinfrastruktur wie z. B. bei der Ausstattung von ÖPNV Haltestellen mit Fahrradabstellanlagen.

In der Region soll das bestehende Radwegenetz auf der Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes (RRK) vom 04.11.2009, das überwiegend Radwanderwege zur Förderung

des Radtourismus beinhaltet, zügig umgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei ist insbesondere auf die Fertigstellung der erforderlichen Lückenschlüsse zu achten.

Im Abgleich der Planinhalte des Bebauungsplanes mit den Programmsätzen des RREP WM ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusentwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Durch die Planung werden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden berücksichtigt und unter Pkt. 10.3 näher erläutert.

Ebenso wird auf den regional bedeutsamen Radfernweg, der durch das Plangebiet führt, unter Pkt. 6.5 näher eingegangen.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE ZIEROW

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow dargestellten Flächen bzw. Gebiete für den Bereich des Bebauungsplanes sind 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 wird 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.

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

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereichen zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet. Dazu gehören neben dem Erhalt der Gutsanlage auch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die im Wesentlichen durch die vollkommen unmaßstäbliche Bebauung der beiden das Gutshaus flankierenden Gebäude hervorgerufen werden (sh. Foto). Dabei ist auch die Wirtschaftlichkeit der festgesetzten Nutzungen zu berücksichtigen. 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 (Fremdenbeherbergung) als Ziel der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt.



Quelle: Dorfmuseum

Gutshaus Parkseite - Luftbild – ältere Aufnahme

Aber auch das über Jahrzehnte entstandene dezentrale Angebot von privaten Ferienwohnungen in der Gemeinde als wichtiger Bestandteil der Einkommenssicherung soll mit der Planung erhalten und gesichert werden.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden entsprechend den Bestandsnutzungen im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen wird die Art der Nutzung gemäß § 11(2) BauNVO) wie folgt festgesetzt.

Allgemein zulässig sind hier:

- Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und Ferienwohnungen sowie
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und Räumen für die Vermietung an Feriengäste
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges **Sondergebiet SO 2** ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

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 zwei Wohnungen beschränkt, wobei die Zulässigkeit der zweiten Wohnung ausschließlich auf die Nutzung als Ferienwohnung beschränkt ist.

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, dass 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 und die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu wahren wird festgesetzt, dass neben den maximal zulässigen zwei Dauerwohnungen ausschließlich Ferienwohnungen zulässig sind.

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

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ferienwohnungen. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig.

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. Gemäß dem vorgenannten Konzept steht der Gemeinde Zierow noch ein geringer Entwicklungsrahmen zur Verfügung.

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

Durch die Beschränkung der Kapazitäten wird ebenfalls eine städtebauliche Nachverdichtung des Plangebietes vermieden, was auch zum Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gutsanlage beiträgt.

Entsprechend der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nur in Kombination von Dauer- und Ferienwohnung zulässig. Im WA 1 bis WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung im Umfeld der Gutsanlage sowie zur Wahrung des Gebietscharakters werden folgende immissionsrelevanten und nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechende Nutzungen ausgeschlossen. Das sind im Einzelnen

- die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Gemeinde plant, die für die Öffentlichkeit bestimmten Nutzungen wie die der Versorgung dienende Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften in den hierfür geeigneten Bereichen des Gemeindegebietes zu konzentrieren, so z.B. auf den Strandbereich und in der Ortsmitte (Gemeindezentrum).

Da für die Beherbergung in den letzten Jahren umfangreiche Kapazitäten in Form von Ferienhäusern und Ferienwohnungen geschaffen wurden, sind weitere Beherbergungsbetriebe in den durch Wohnnutzung geprägten Gebieten nicht Planungsziel für diesen Bebauungsplan. Auf Grund der Lage der Wohngebiete an der Lindenstraße und dem geschützten Alleebaumbestand besitzen die Grundstücke nur eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten.

Nutzungen mit erhöhten Verkehrsaufkommen, wie er durch Besucher- und Lieferverkehr verursacht wird, sind nicht zulässig, da

- nur eine äußerst eingeschränkte verkehrliche Erschließung der Grundstücke möglich ist,
- die Grundstücke zum Teil nur über Seitenarme öffentlicher Erschließungsanlagen erreicht werden können und
- nur bestehende Zufahrten im geschützten Alleenbaumbestand genutzt werden können.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen, hier die Trauf-, First- bzw. die Gebäudehöhe, bestimmt.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern die oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.
- über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe kann durch Gebäudeteile wie z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen um 1,50 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 92. Der in den einzelnen Gebieten festgesetzte untere Bezugspunkt orientiert sich ebenfalls am bestehenden Gelände und der angrenzenden Erschließungsstraße.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr + Bildung“ umfasst im Wesentlichen das Gutshaus und die beidseitig im rechten Winkel dazu stehenden Gebäude, so dass die Zufahrt und Hoffläche dreiseitig durch Gebäude eingefasst werden. Die Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bestand erfolgt unter der Zielstellung, eine künftige Bebauung gegenüber dem historischen Gutshaus unterzuordnen.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE

In den Wohngebieten und in den Sondergebieten SO2 und SO 3 ist auf Grund der Nutzung die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Um den offenen Straßenraum und die Sichtbeziehungen nicht einzuschränken ist der Bereich zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht von der Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen freizuhalten.
- Überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in einem Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Für den Bereich des Sondergebietes SO 1 – Fremdenverkehr + Bildung – werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

getroffen. Jegliche Baumaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und nach deren Genehmigung zulässig.

5.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Lindenstraße sowie über die Wischer Straße.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Lindenstraße wird im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume werden einzelne Abschnitte der Lindenstraße ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Als Grundstückszufahrten sind die vorhandenen Zufahrten in ihrer Ausbaubreite zu nutzen. Da diese Zufahrten im Bestand vorhanden sind, entfällt die Notwendigkeit, für die Grundstückszufahrten Ausnahmen gemäß Baumschutzsatzung (Alleenschutz) zu beantragen.

Die für das Grundstück, Flurstück-Nr. 6/12, festgesetzte neue Zufahrt ist begründet durch den Alleenschutz nur mit einer Breite von 3,00 m zulässig.

Auf dem öffentlichen Flurstück zwischen den nördlichen Baufeldern und der Gutsanlage wird eine neue Verkehrsfläche festgesetzt, die für die rückwärtige Erschließung der Gutsanlage (Zufahrts- und Anlieferverkehr), als Zufahrt zum Abwasserpumpwerk sowie für die Wohnbebauung im WA 2, für vorgesehen ist. Diese Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Für die geplante Straße wird die bereits vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße aus zur Mensa und den Hofgebäuden der Schule genutzt.

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngrundstücks, Flurstück Nr. 392, und der Zufahrt zum vorhandenen Abwasserpumpwerk wird für die Nutzer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über einen vorhandenen Weg festgesetzt.

Der im südlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene öffentliche Weg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und ist im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen gleichzeitig eine Anliegerzufahrt.

5.1.6 RUHENDER VERKEHR

Für die derzeitige und künftige Nutzung der Gutsanlage ist eine Ausweisung von Stellplätzen zwingend erforderlich. An der geplanten rückwärtigen Erschließung wird daher eine entsprechende Fläche für Stellplatzanlagen ausgewiesen und als solche der Gutsanlage direkt zugeordnet.

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Auf dem Flurstück Nr. 393 befindet sich das Abwasserpumpwerk Zierow des Zweckverbandes Wismar. Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Grundstück als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Auf die Zufahrtsregelungen wird unter Pkt. 8 der Begründung „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ näher eingegangen.

5.1.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Entsprechend dem Bestand werden der Gutsark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan festgesetzt.

Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „PARK“ ausgewiesen. Der einzigartige Baumbestand der Parkanlage ist zu erhalten. Neben den notwendigen Pflegemaßnahmen sind auch die vorhandenen Baulichkeiten im Bereich des Parks abzubrechen. Für die Wiederherstellung und Gestaltung der Parkanlage wird eine landschaftsgärtnerische Planung empfohlen.

PARK- UND WANDERWEGE

Zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Gutsanlage wird eine öffentliche Wegeführung ausgewiesen. Sie ist Teil des im Tourismuskonzeptes der Gemeinde Zierow geplanten Wegenetzsystems, dass die touristischen Kernbereiche von Zierow, die Gutsanlage und den

Strandpark sowie den küstennahen Landschaftsraum mit einander verbindet und erlebbar macht.

Die Wege sind in naturnaher wassergebundener Bauweise und barrierefrei zu errichten.

Zur Sicherung der Nutzung für die Allgemeinheit wird für die über Privatflächen geplante Wegführung ein Gehrecht festgesetzt.

5.1.9 WASSERFLÄCHEN

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen, der Schwanenteich und sein Zufluss sowie der offene Graben im nordwestlichen Plangebiet werden im Plan als Wasserflächen festgesetzt.

5.1.10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die westlich an den Gutsark anschließende Fläche wird zweckentsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Grünland, festgesetzt.

5.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 BAUMSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume. Dazu zählen neben Einzelbäumen vor allem die straßenbegleitenden Alleebäume sowie der große, vielfältige Baumbestand im Gutsark. Diese werden im Plan als geschützte Einzelbäume, als Bäume in Flächen mit „Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie als Bestandteil der festgesetzten Parkanlage zum Erhalt festgesetzt.

5.2.2 BIOTOPE

Der Schwanenteich ist ein geschütztes Biotop und als solches im Plan gekennzeichnet.

5.2.3 NATURDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich folgende Bäume auf Grünflächen oder in Baugebieten, die gegenwärtig rechtsgültig als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

- 7 Stiel-Eichen
- 1 Linde
- 1 Gingko

Die Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 Metern Schutzbereich) sind entsprechend der Planzeichenverordnung als Naturdenkmal in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 28 (2) BNatSchG sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturdenkmale führen können, verboten. Das Veränderungsverbot verbietet grundsätzlich jede Maßnahme, die zu einer Änderung des äußeren Erscheinungsbildes eines Naturdenkmals führen kann.

Zum Schutz der im Plan gekennzeichneten Naturdenkmale ist während der Bauphase der Kronentraufbereich der Naturdenkmale zuzüglich 1,50 m zu allen Seiten durch einen ortsfesten Zaun vor jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lagerung, Stellfläche, Überfahren, mechanische Beschädigung) zu schützen. Abweichungen hiervon bedürfen im Vorfeld einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.

5.3 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 und für die WA-Gebiete baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dies ist erforderlich, um ein harmonisches, der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und

Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt.

Für das Sondergebiet SO 1 „Gutsanlage“ werden keine separaten baugestalterische Festsetzungen getroffen, da jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Gutsanlage denkmalpflegerischen Aspekten unterliegen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen sind.

DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an der ortsbildprägenden Bestandsbebauung mit geeigneten Dächern.

FASSADEN

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

NEBENANLAGEN

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

ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

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

EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet, deshalb wird nur die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen festgelegt.

SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, um das offene Erscheinungsbild der innerörtlichen Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet, um zu verhindern, dass im Laufe der Zeit ein ungeordneter „Schilderwald“ entsteht. Grundsätzlich soll Werbung an Gemeinschaftswerbeanlagen und öffentlichen Informationstafeln entsprechend den Gestaltungsvorgaben der Gemeinde erfolgen.

Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

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

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

6.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind im Wesentlichen am Bestand orientiert.

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 das im Wesentlichen die Wirtschaftsbereiche der Gutsanlage und deren Stellplätze sowie die vorhandene Abwasseranlage erschlossen werden. Den Anfahrts- und Anlieferverkehr zur Gutsanlage nicht über die Grabenbrücke zu führen ist u.a. dem Denkmalschutz geschuldet und dient gleichzeitig der Sicherheit des Fußgängerverkehrs. Bezüglich der rechtlichen Sicherung der Verkehrs- und Fußwege auf den privaten Grundstücken wird die Gemeinde mit Grundstückseigentümern entsprechende Regelungen treffen.

6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Um der Eigenart des Plangebietes als Tourismusschwerpunkt und der wesentlichen Nutzung der Gutsanlage Rechnung tragend wird die neue Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.3 RUHENDER VERKEHR

Für die derzeitige und künftige Nutzung der Gutsanlage ist eine Ausweisung von Stellplätzen dringend erforderlich. An der geplanten rückwärtigen Erschließung wird daher eine entsprechende Fläche für Stellplatzanlagen ausgewiesen. Die Anordnung der Stellplätze an der rückwärtigen Erschließungsstraße gewährleistet die unverstellte historische Sichtachse zum Gutshaus.

6.4 VERKEHRSPLANUNG

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

Die Gestaltung des südost-nordwestlich verlaufenden Schenkels der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sollte unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, sh. Punkt 13.2 – Bodendenkmale – erfolgen. Bei der Planung der notwendigen Fahrbahnbreite und dessen Verlauf sind ebenfalls die vorhandenen geschützten Bäume zu berücksichtigen.

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

6.5 FUß- UND RADWEGE

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Weg in den Ortsteil Landstorf. Dieser Weg ist Bestandteil des öffentlichen Wegenetzes und von hoher infrastruktureller Bedeutung für die Gemeinde und in Bezug auf den Erhalt und die Verbesserung der Wegenetzverbindungen in der Gemeinde unverzichtbar.

Daher wird der Weg durchgängig als öffentlicher Fuß- und Radweg im Plan festgesetzt. Die Mitnutzung als Wirtschaftsweg ist durch die Gemeinde zu regeln. Nur für den Anliegerverkehr kann der Weg bis auf Höhe der baulichen Anlagen als Zufahrt genutzt werden.

Ein weiterer Fußweg ist entlang der Südostseite des Gutsparks vorgesehen. Er verbindet den vorhandenen Weg nach Landstorf mit dem Haupteingang zur Gutsanlage und schließt an die neue Verkehrsfläche an. Er bietet der Öffentlichkeit die Möglichkeit die Gutsanlage als historisches Ensemble zu erleben und ermöglicht interessante Blickweisen auf die Gewässer und den Baumbestand. Als Bestandteil des Gutsparkes ist der Weg in wassergebundener Bauweise auszuführen und naturnah zu gestalten.

Durch das Plangebiet führt der Radfernweg RFW1 **Ostsee-Küsten-Radfernweg** – Kopenhagen – Flensburg – Swinemünde – Elbing. Er verläuft über die Fliemstorfer Straße und Lindenstraße nach Eggerstorf und von dort weiter nach Beckerwitz. Die Wegstrecke innerhalb des Plangebietes ist im Plan gekennzeichnet.

Den Belangen des Radverkehrs ist der Situation entsprechend Rechnung zu tragen. Sie sind bei einem „zukünftigen Ausbau“ zu berücksichtigen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertigen Versorgungsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen nördlich und östlich des Plangebietes.

Für die Gutsanlage SO 1 und die neuen Gebiete WA 3 besteht derzeit ein Grundstücksanschluss, der in einem Wasserzählerschacht im Bereich der Lindenstraße endet. Auf den Grundstücken erfolgt eine weitere, private Unterverteilung.

Anschlussgestattungen für neue Anlagen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

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

Das Schmutzwasser der Ortslage Zierow fließt im freien Gefälle über die Flurstücke 3 und 4 in das zentrale Abwasserpumpwerk auf dem Flurstück 393. Dieses ist im Plan als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Vor dort wird das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung zur Aufbereitung in die Kläranlage Wismar gefördert.

In den Gebieten SO 1, SO 2 und WA 3 verlaufen private Schmutzwassernetze.

Für neue Anlagen und Anschlüsse sind die entsprechenden Gestattungen beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Zierow. Das in der Ortslage vorhandene Regenkanalnetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben. Der Bestand bekannter vorhandener Anlagen der Niederschlagswasserableitung ist im Plan gekennzeichnet.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. die vorhandene Regenwasservorflut abzuleiten. Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

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

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die e.on edis zuständig. Auf Grund der Bestandsnutzung ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Elektro-Energieversorgung gesichert. Eventuelle Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungs-unternehmen abzustimmen.

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

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

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

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

7.4 GASVERSORGUNG

Im öffentlichen Straßenraum der Lindenstraße verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung;im östlichen Abschnitt eine 160 PE- und im nördlichen Abschnitt eine 110 PE Leitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des derzeitigen Schulgeländes (Gutshaus) mit Erdgas ist derzeit geplant. Die ungefähre Lage der im Plangebiet

und seiner näheren Umgebung vorhandenen Gas-Mitteldruckleitungen ist im Plan gekennzeichnet.

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

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

Zum Schutz der vorhandenen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Siehe hierzu auch das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten", das als Anlage der Begründung beigefügt ist.

7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Derzeit erfolgen der Ausbau der Telekommunikationsversorgungsanlagen und der Breitbandausbau in der Gemeinde Zierow.

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

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

- dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind,
- dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen mit der Telekom abgestimmt werden.
- dass Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien der Telekom anzupassen sind, so dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund eventuell erforderlicher Umverlegungen der TK-Linien ist sicherzustellen
- dass eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht zulässig ist, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.
- dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen.
- dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

- dass Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- dass für geplante Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; (siehe insbesondere Abschnitt 6) zu beachten ist

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

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

8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die bestehenden, bekannten sowie die erforderlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im Plan wie folgt festgesetzt.

- Für die Errichtung und Nutzung der geplanten Parkwege wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. **(G)**
- Für die Unterhaltung der vorhandenen Regenwasservorfluter (verrohrte Regenwasservorflut 11:0:1/B) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Verbandes festgesetzt. **(G/F/L 1)**
- Für die Unterhaltung und den Betrieb des vorhandenen Abwasserpumpwerkes wird für das zuständige Ver- und Entsorgungsunternehmen, den Zweckverband Wismar, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. **(G/F/L 2)**
- Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks Flurstück-Nr. 392, Gemarkung Zierow, Flur 1, wird zu Gunsten der Nutzer des Flurstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **(G/F/L 2)** festgesetzt.

Entfällt die Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung zum Beispiel mit Herstellung der Verkehrsfläche ist eine Löschung eingetragener Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zwischen den Vertragspartnern möglich.

Die Sicherung neuer Rechte zur Nutzung der Flächen durch die Begünstigten hat durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder durch Baulast zu erfolgen.

9. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVGW Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. bzw. durch das örtliche Trinkwassernetz zu erfolgen. Für die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt die Vereinbarung der Gemeinde Zierow mit dem Zweckverband Wismar vom 28.07.2016.

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich 2 Gebäude mit weicher Bedachung (Reetdach). Auf Grund der Bestandssituation ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden = 192 m³ vorzuhalten.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende zwei Hydranten, die als Löschwasser-Vertragshydranten ausgewiesen sind.

- Ecke Lindenstraße – Fliemstorfer Straße - Hydrant V1 mit 96 m³/h
- Ecke Lindenstraße – Strandstraße Hydrant V2 mit 48 m³/h

Zusätzlich ist am Schwanenteich eine Löschwasserentnahmestelle eingerichtet. Die Feuerwehrezufahrt und Löschwasserentnahmestelle, sind entsprechend der DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" gekennzeichnet. Da die Löschwasserentnahmestelle für die

Grundschatz als gemeindliche Aufgabe erforderlich ist, liegt die Instandhaltung und Sicherung der Entnahmestelle im Aufgabenbereich der Gemeinde.

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

10. GEWÄSSERSCHUTZ

10.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

10.2 GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Im Plangebiet befinden sich festgesetzte Wasserflächen des Schwanenteiches, die durch Gewässer II. Ordnung Graben 11:0:1/B aus südwestlicher Richtung und Graben 11:0:1/B/1 aus östlicher Richtung durchflossen werden. Die Unterhaltungsaufgabe obliegt dem Wasser- und Bodenverbandes (WBV) "Wallensteingraben-Küste".

10.3 HOCHWASSER UND BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH

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

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

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

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

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

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

Mit der Festsetzung der überbaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass keine Gebäude mit Hauptnutzung im überschwemmungsgefährdeten Bereich errichtet werden können.

10.4 ALLGEMEINE HINWEISE

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Unvorhergesehene und durch die Baumaßnahmen zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Die betroffenen Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen sind unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

Ergänzend wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen.

11. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

11.1 NACH BImSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, bekannt.

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke
Primagas GmbH Regionalcenter Ost	Anlage zur Lagerung von Flüssiggas	Zierow Flur 1	120/2; 219/8
Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG	Biogasanlage BHKW Gärrestlager	Zierow Flur 1	224/5; 224

Diese Anlagen haben Bestandschutz. Der Bestandschutz der genannten Anlagen wird durch den Bebauungsplan in keiner Weise gefährdet.

11.2 ABWASSERPUMPWERK

Im Plangebiet befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Wismar. Immissionsschutzrechtliche Konflikte aus dem Betrieb der Anlage sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Anlage genießt Bestandschutz. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich auf die Bestandsbebauung. Da auf eine heranrückende Bebauung in Richtung des Abwasserpumpwerkes verzichtet wird, ändert sich auch nicht die immissionsschutzrechtliche Situation.

11.3 STELLPLATZANLAGE

Im Plan wurde im Bereich des heutigen Wirtschaftshofes, der bereits als Parkplatz für den Schulbetrieb genutzt wird, eine Fläche als PKW-Stellplatzanlage für die Nutzung der Gutsanlage ausgewiesen. Um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen (Ferienwohnen + Dauerwohnen) zu vermeiden, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für nächtliche Geräuschspitzen auszuschließen. Daher wird festgesetzt, dass eine

nächtliche Stellplatznutzung nicht zulässig ist. Die Sicherung kann z.B. durch eine Schrankenanlage erreicht werden.

12. BODENSCHUTZ UND ABFALL

12.1 BODENSCHUTZ

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

Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten.

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

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

12.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

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

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

12.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.

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

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

(Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

12.5 ABRUCHARBEITEN

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

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

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

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

12.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Gewerbeabfallentsorgung

Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen.

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

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

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Dies gilt auch für Abfallbehälter von Grundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen (mögliche Bebauung in 2. Reihe).

Da auf Grund der Platzverhältnisse für die neue Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Abfallentsorgungsbetriebes vorgesehen werden kann, wird in Höhe der Stellplatzanlage ein Behältersammelplatz ausgewiesen.

Von den abgestellten Behältern darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

13. DENKMALSCHUTZ

13.1 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 B-Plan als Sonstiges Sondergebiet SO 1 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 innerhalb der dargestellten Baufenster 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.

13.2 BODENDENKMALE

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 Herrnsitzes des Eckard Negendanck. Die darauf folgende frühneuzeitliche Befestigung des Herrnsitzes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese sind im Plan gekennzeichnet. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind ebenfalls gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

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

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am:

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister

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

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

1.	Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Plankonzept.....	3
2.	Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1.	Einleitung	7
2.2.	Raumordnung und Landschaftsplanung	7
2.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	7
2.4.	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	9
3.	Standortmerkmale und Schutzgüter	12
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
4.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	20
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
5.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22
6.	Quellenangabe.....	23

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

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.

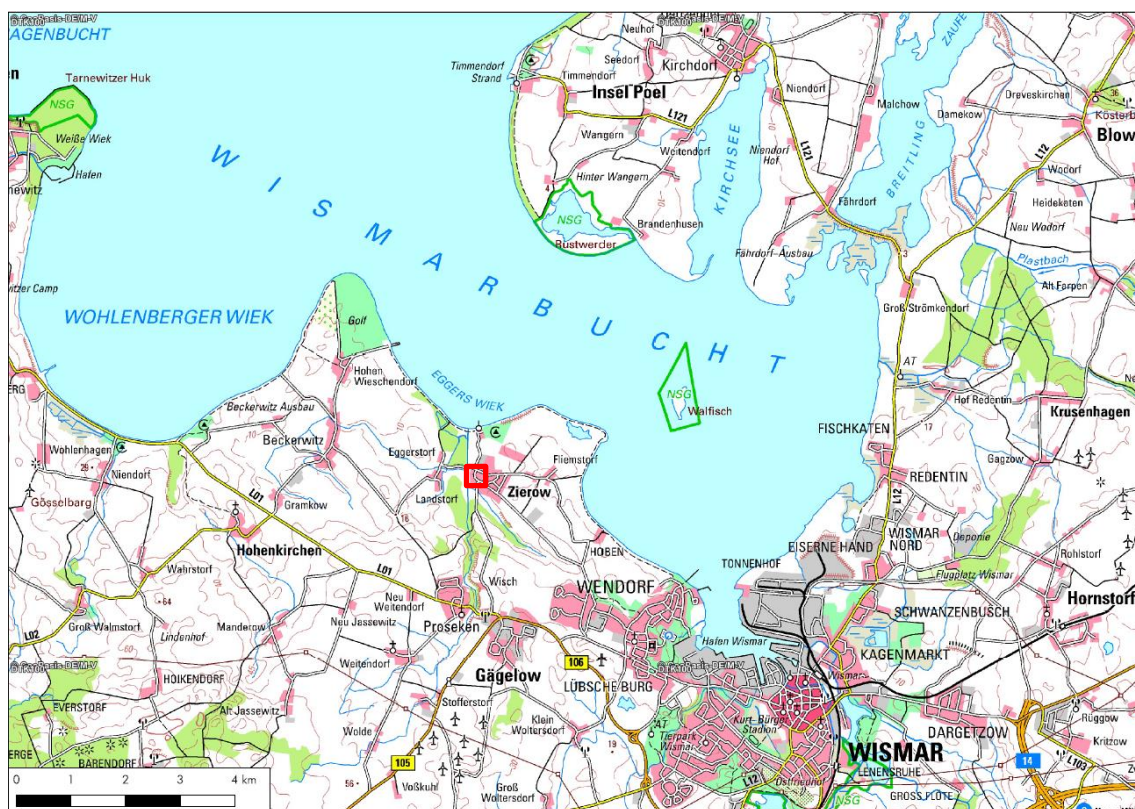


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, roter Kreis = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt 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

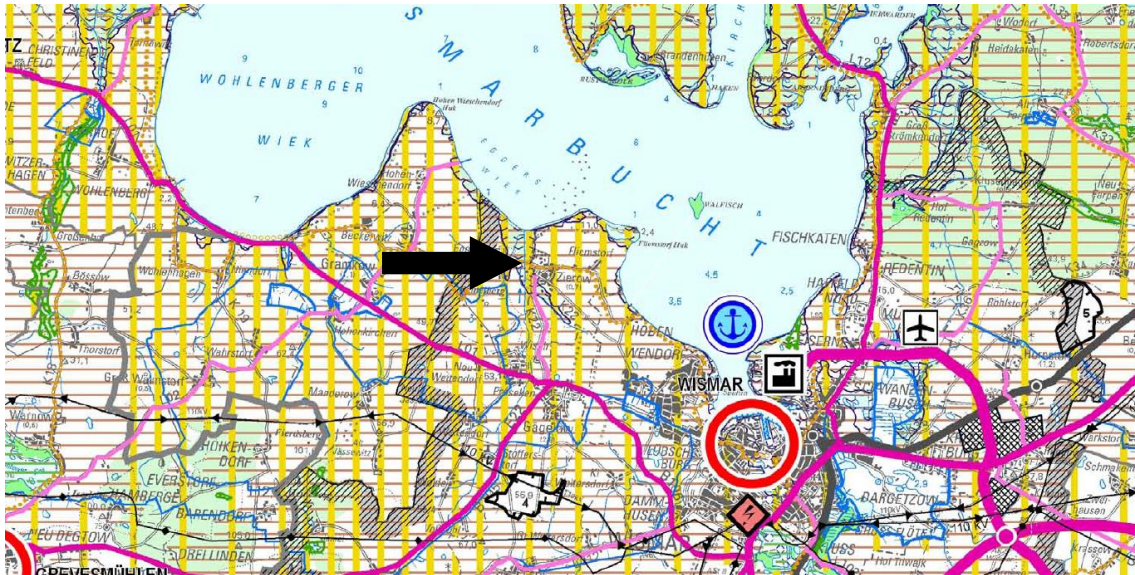


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Schwarzer Pfeil.

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

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

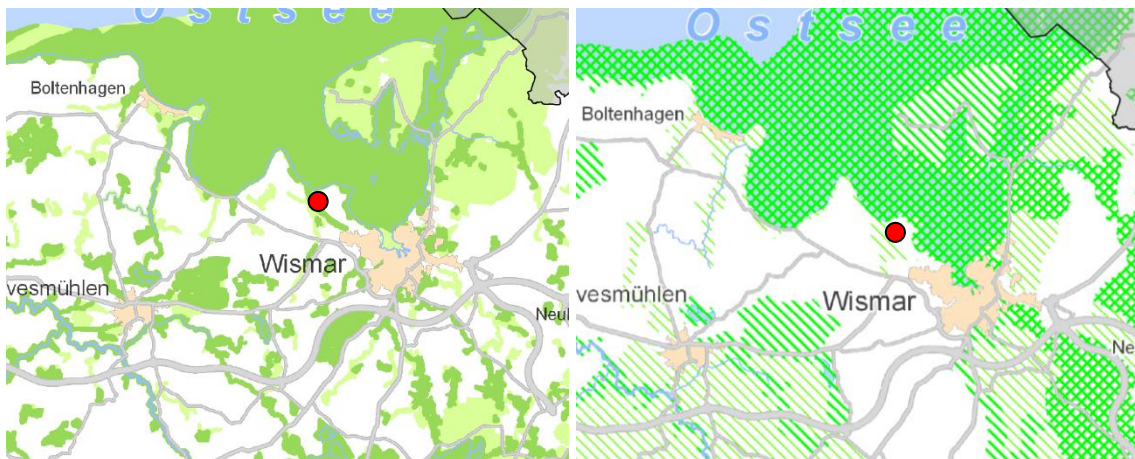


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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.



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

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

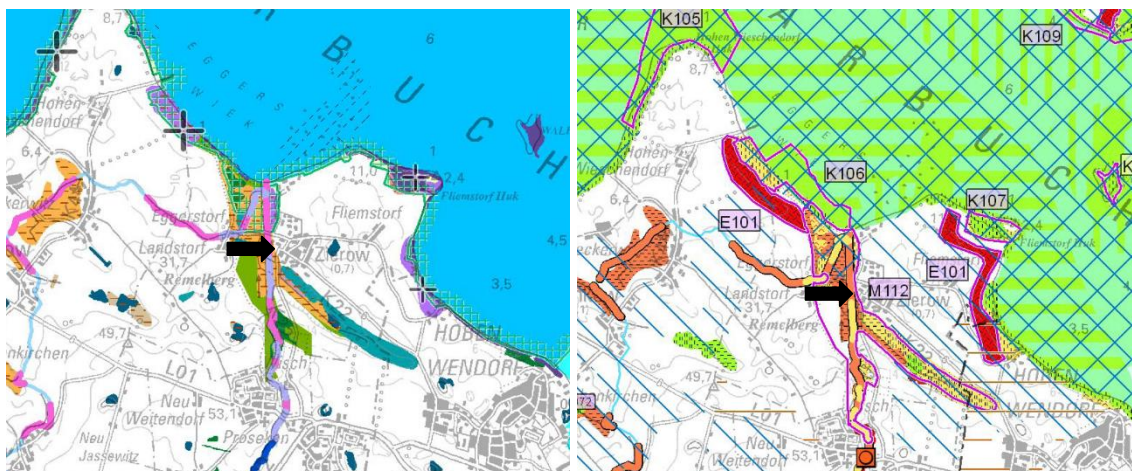


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass im Umfeld des Vorhabens unterschiedliche Lebensräume vorhanden sind. Die Küste und die Zierower Bachniederung im Norden des Vorhabengebietes besitzt ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotential, vor allem als Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung. Das stark entwässerte und degradierte Moor westlich des Vorhabens wird zudem durchzogen von mehreren bedeutenden Fließgewässern mit z.T. stark vom Referenzzustand abweichenden Strukturgütern, westlich daran grenzt ein Waldgebiet mit deutlichen strukturellen Defiziten. Dementsprechend sind im Umfeld des Vorhabens Maßnahmen zur Regeneration entwässerter Moore, gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte, sowie die Beschränkung des Küstenabschnitts für den Wassersport aufgrund von FFH-Managementanforderungen dargestellt. Die Umsetzung der Planinhalte steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Maßnahmen.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

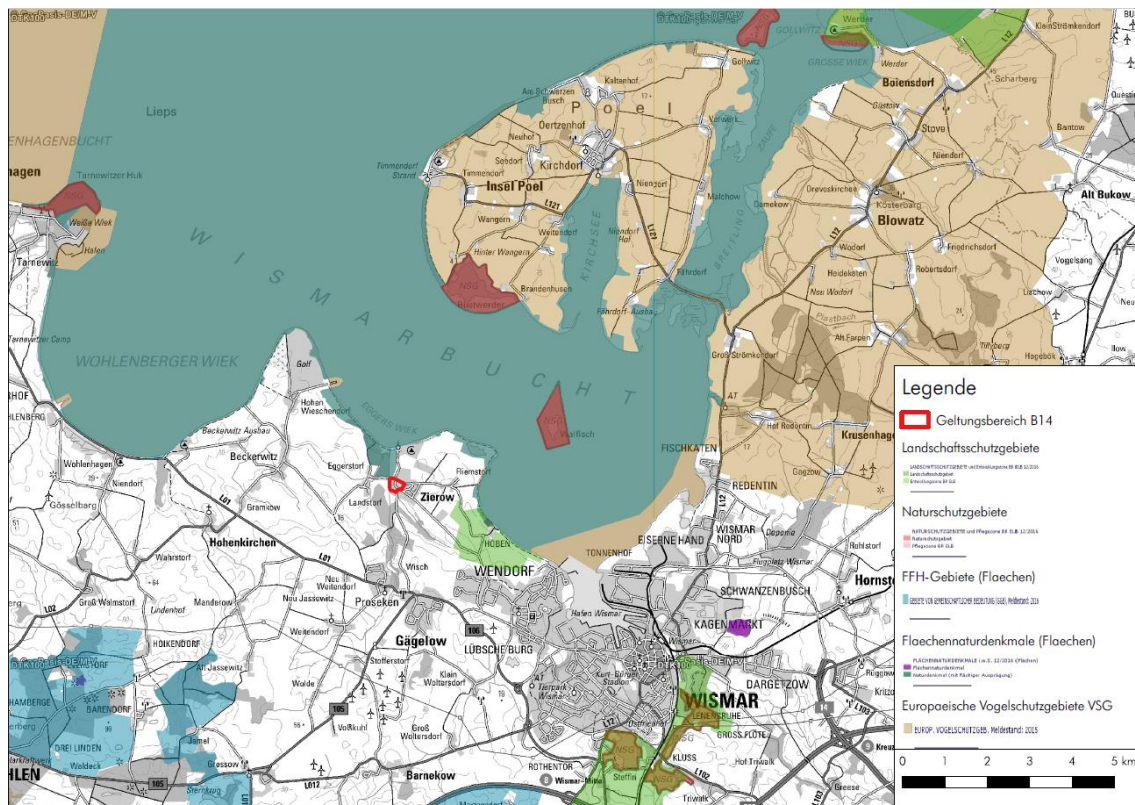


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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.

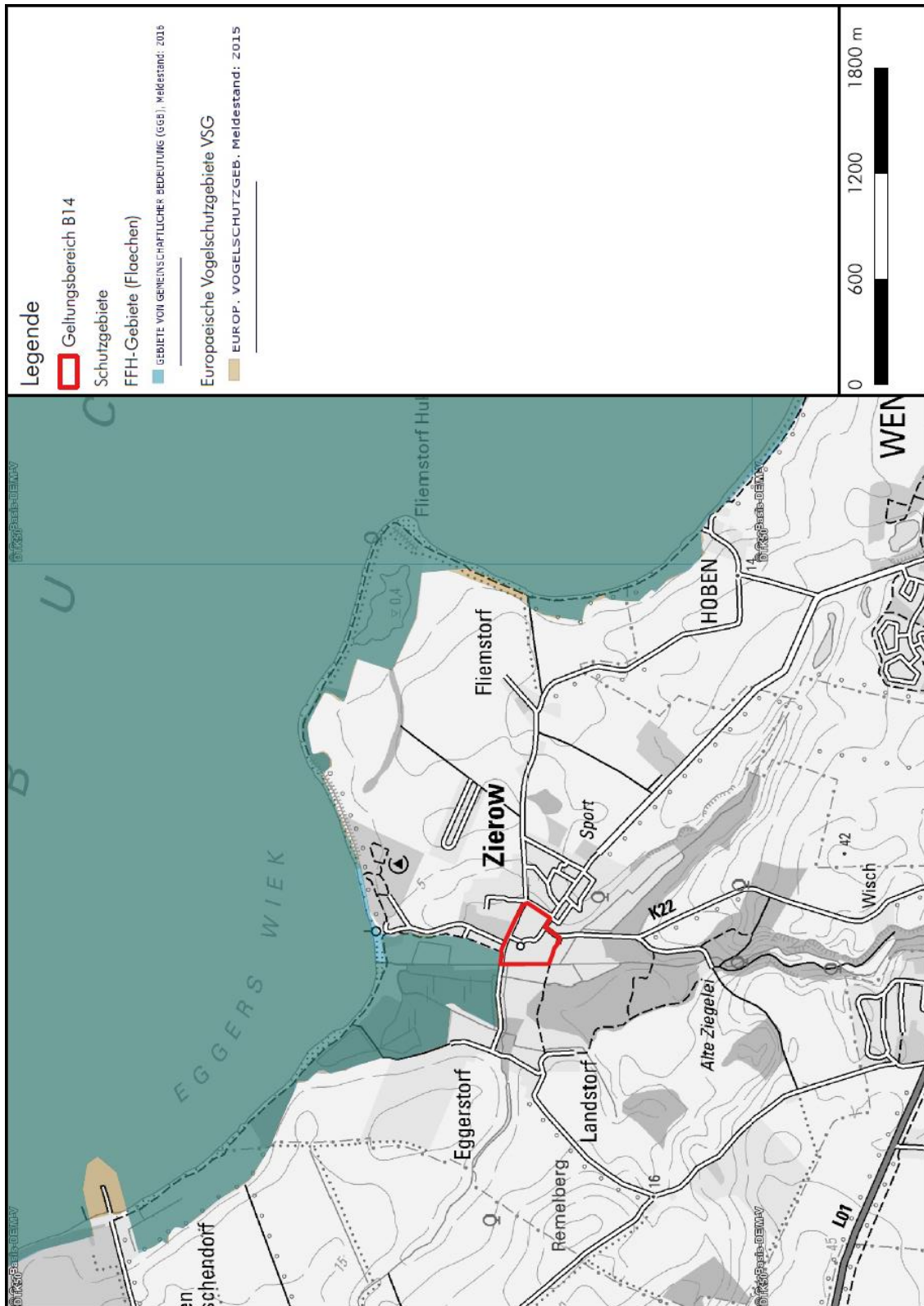


Abbildung 9: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Datengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

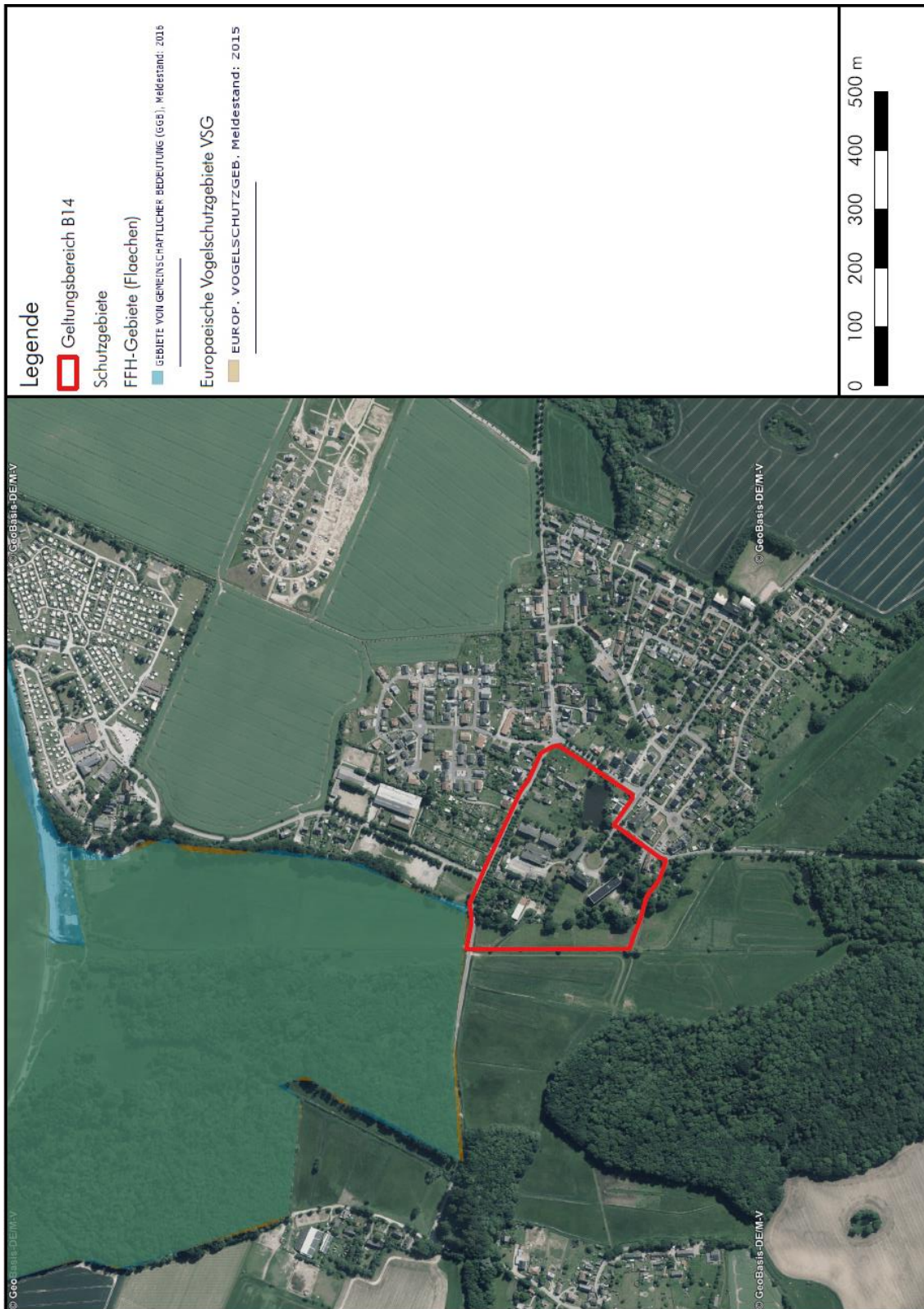


Abbildung 10: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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

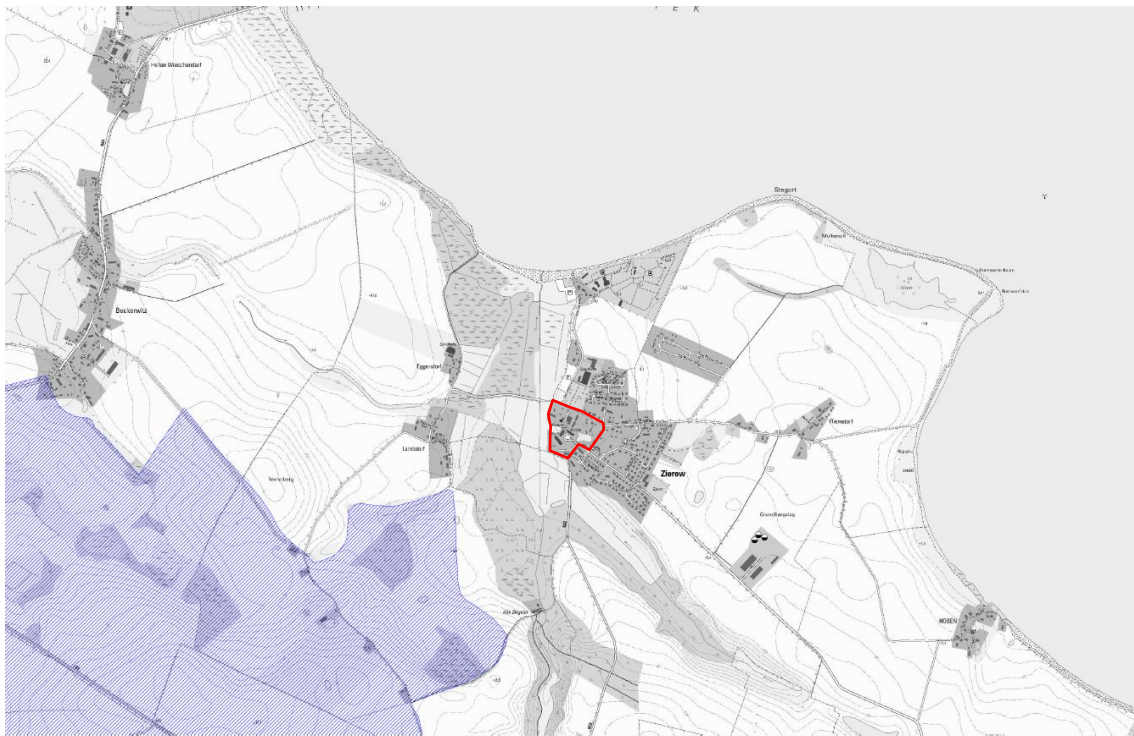


Abbildung 11: Plangebiet (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

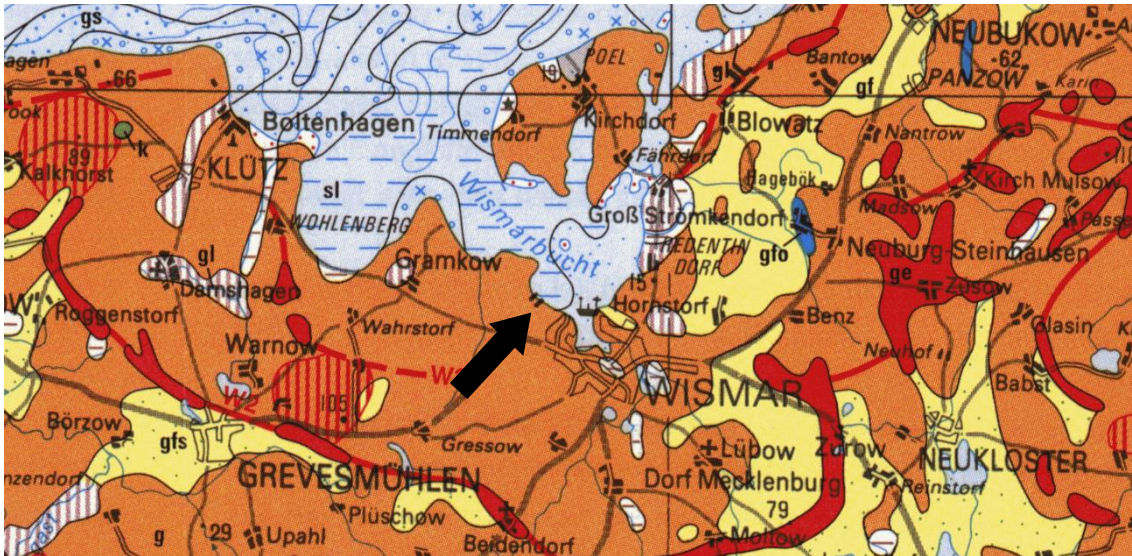


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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.

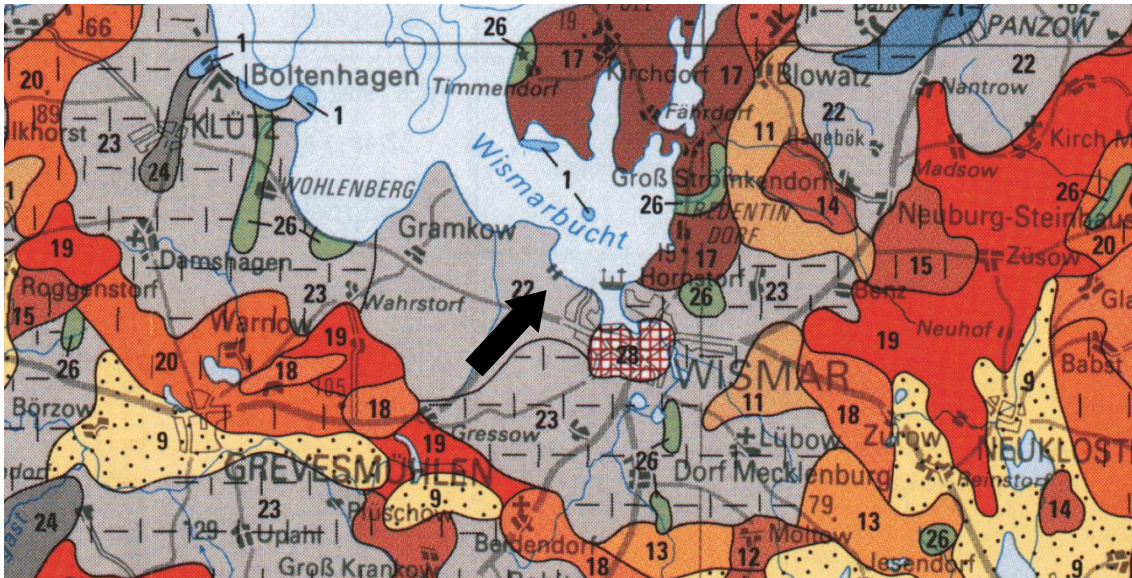


Abbildung 13: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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 Gebäudeabriss 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 m², 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 m² um ein Vielfaches geringer ist als die ca. 972 m² große Grundfläche der Mensa.

WA 2 weist mit einer GRZ von 0,4 eine Gesamtkapazität von max. 5 Einzelgebäuden (ca. 600 m²) auf, SO 2 von max. 3 Einzelgebäuden (360 m²).

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 m² 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 m² zu rechnen, der maximal zulässige Zubau durch Wohngebäude und Verkehrsfläche wird hingegen eine Gesamtfläche von ca. 1.950 m² 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.

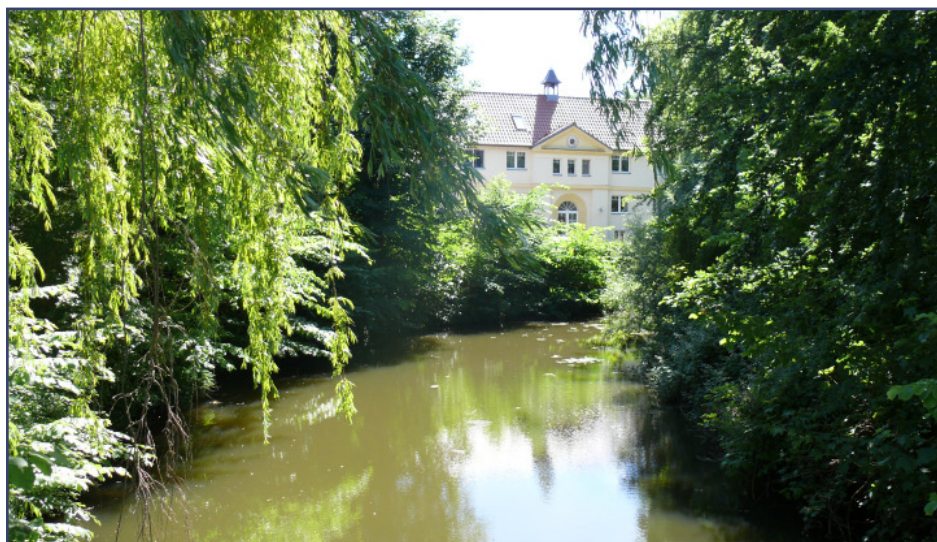
Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

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

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

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOBSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

M. Sc. Lisa Menke

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

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

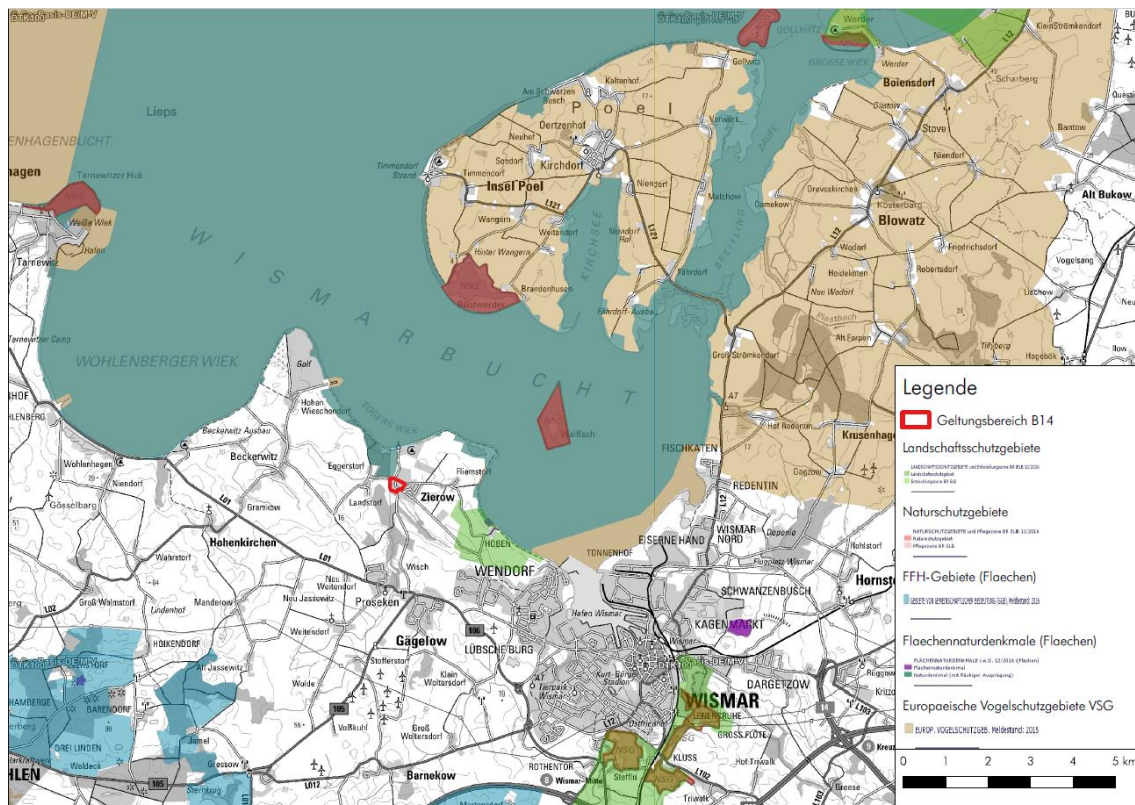


Abbildung 3: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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 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 vornherein sicher auszuschließen.

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

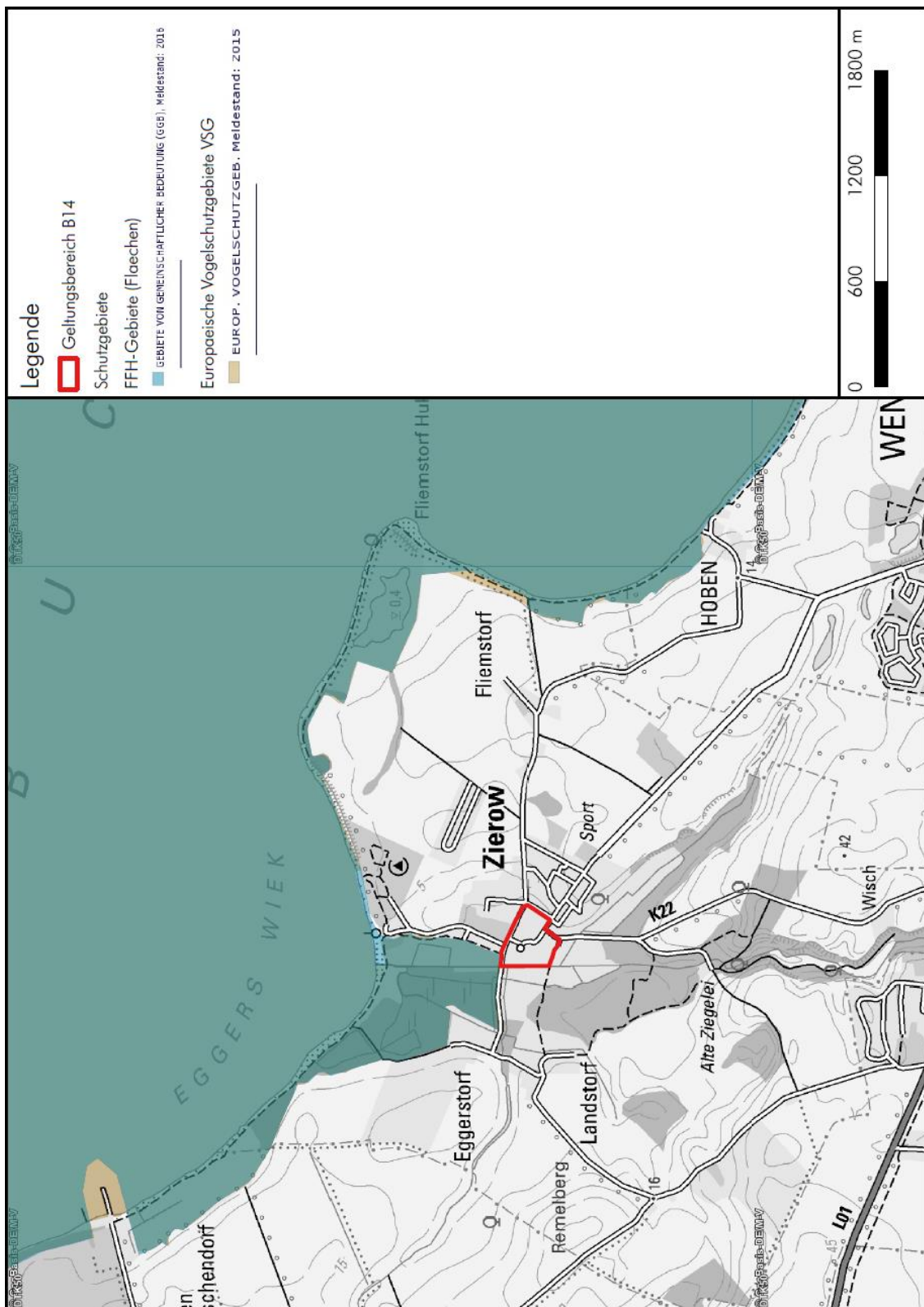


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Datengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

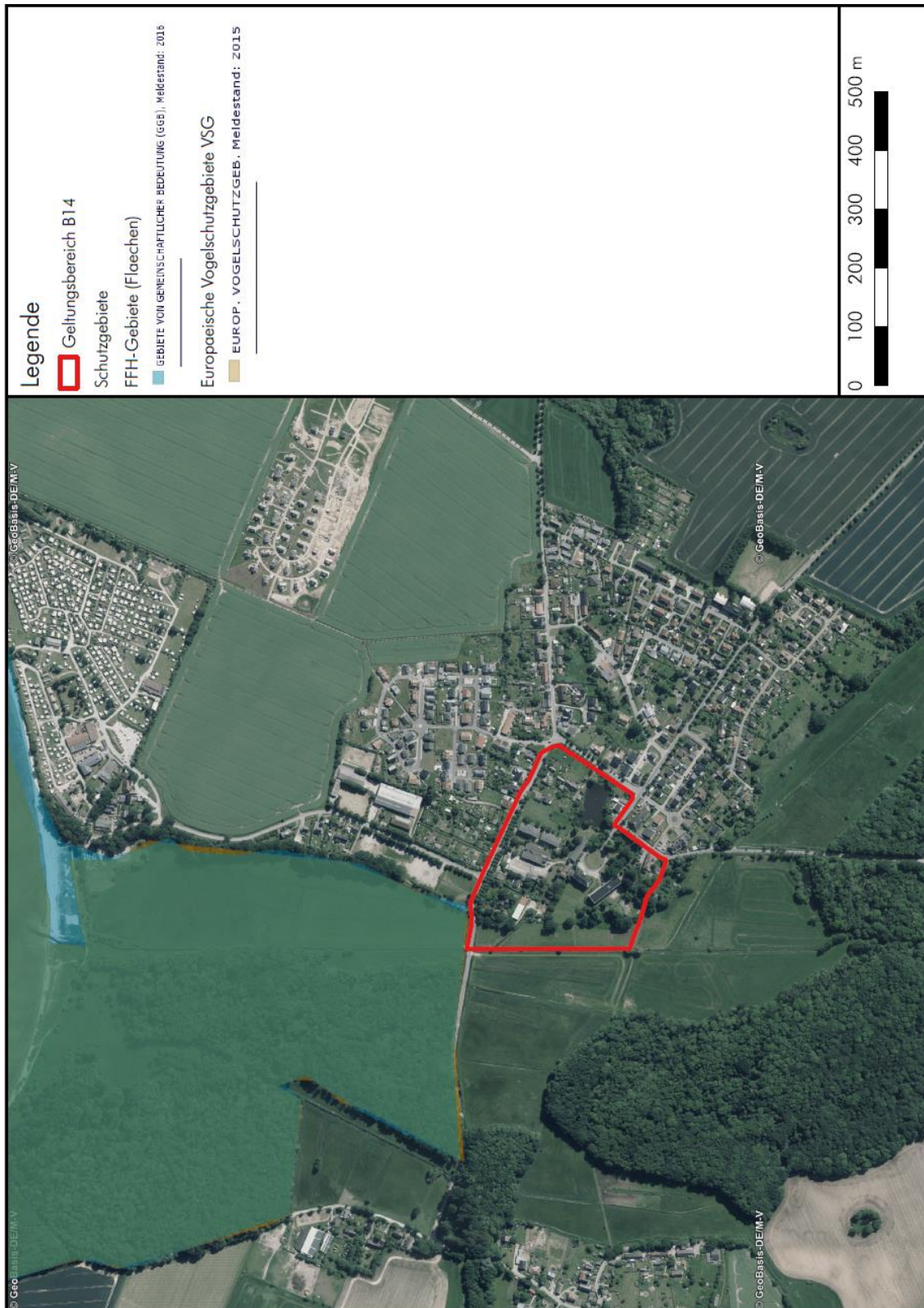


Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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 Tötungsverbotes, 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
Säugetiere:				
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
1351	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	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 **Breitrand**s bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und **makrophytenreiche Flachseen**, Weiher und Teiche mit einem **breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation** sowie Moosen und/ oder Armleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011).

Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im 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 Pöhle 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 cyanooides</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 Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V).

Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art.

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, „Krakower Seen- und Sandergebiet“ und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“. Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche.

Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes 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