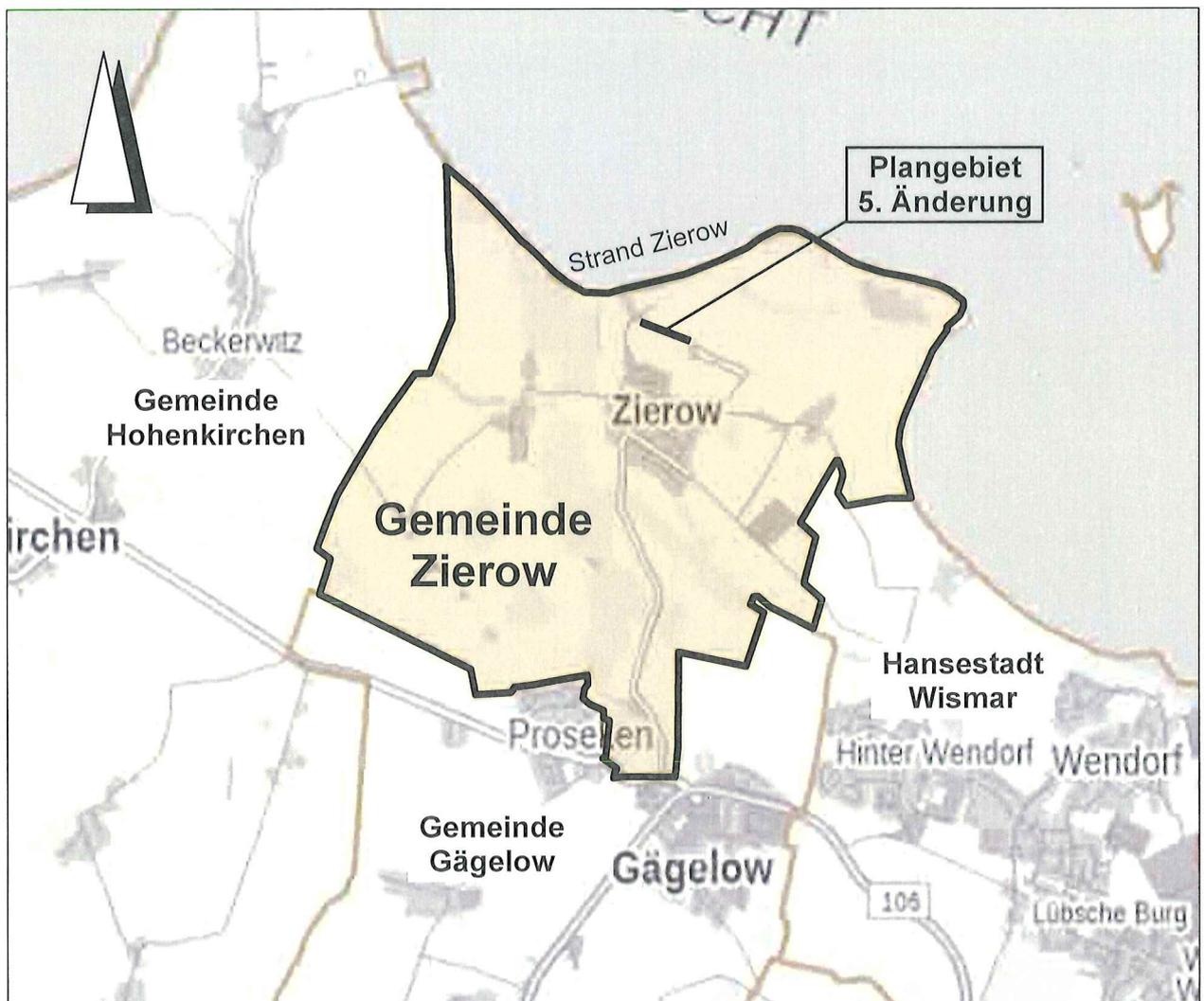


Begründung

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16
" Wohnmobilstellplatz Zierow "



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Bereich der **5. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| Im Nordosten: | durch den Campingplatz |
| Im Südosten: | durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift“ |
| Im Südwesten: | durch Fläche für die Landwirtschaft |
| Im Nordwesten: | durch eine Verkehrsfläche (Wendeschleife) |

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**5. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

Bereits 1952 beschloss die Gemeinde, Zierow als Naherholungszentrum für den Kreis Wismar auszubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stützpunktes der Roten Armee direkt am Strand der Wismarbucht wurde ein Zeltplatz eingerichtet, auf dem in den Jahren 1956/57 die ersten Zelter übernachteten.

In den letzten 25 Jahren entwickelte sich der familiengeführte Campingplatz zu einem Ferienpark mit ca. 465 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile und –wagen, der auf Grund seiner unmittelbaren Lage am Strand der Wismarbucht, seinen attraktiven und modernen Einrichtungen und Angeboten und seiner Familienfreundlichkeit die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde ist.

Eine zeitgemäße Ergänzung zum Ferienpark ist der geplante Wohnmobilstellplatz, um den steigenden Bedarf solcher Plätze zu decken. Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.

Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Campinganlagen können die Ansprüche allerdings nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher stört. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Günstig sind ausgewiesene Wohnmobilplätze vor Campingplätzen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen mitgenutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich. Durch die geplanten Nutzungen wird das touristische Angebot, besonders auch als saisonverlängernde Maßnahme, erweitert. Da die Einrichtungen aber auch von den Einwohnern Zierows genutzt werden können, wird neben der touristischen Infrastruktur gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert.

Das geplante Schwimmbad wirkt dem allgemeinen „Schwimmbadsterben“ entgegen. Mit einer kombinierten Nutzung aus individuellem Freizeitsport, Reha-Sport, Vereinssport und Schwimmkursen können hier wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrgenommen werden, für die im ländlichen Raum sonst keine Möglichkeiten mehr vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow im unmittelbaren Bereich am Campingplatz Standplätze für ca. 40 Wohnmobile auszuweisen. Weiterhin soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Funktionsgebäudes in massiver Bauweise möglich sein. In dem Funktionsgebäude soll z.B. Platz für eine Physiotherapie, einen Fitness- und Wellnessbereich, ein Schwimmbad, eine Spiel- und Freizeithalle mit Gastronomie sowie sanitäre Anlagen, Lager- und Büroräume geschaffen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgten Planungsziele entsprechen vollumfänglich den Vorgaben des RREP WM zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen. Innerhalb des Tourismusraumes sind Wohnmobilstellplätze grundsätzlich zulässig und sollen zur Stärkung der touristischen Potenziale genutzt werden.

Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Rahmen der Abwägung zur Umsetzung der Ziele des RREP zwischen der touristischen Entwicklung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der beiden Planungsziele entscheidet sich die Gemeinde zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen in geringem Umfang zu Gunsten der touristischen Entwicklung. Der Entzug beschränkt sich auf 1 ha mit einer Ackerzahl zwischen 57 und 63. Diese Inanspruchnahme liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 5 ha. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Stellungnahme vom 02.09.2022 bestätigt, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das B- Plan- Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der B-Plan die Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit + Erholung“ festsetzt, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Da die Planungsziele des B-Planes nicht auf die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes beschränkt bleiben, sondern weitere Einrichtungen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Versorgung beinhalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 angesichts der geplanten Nutzungsmischung in der FNP-Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ausgewiesen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ mit dem der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz des Bebauungsplanes auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Untere Denkmalschutzbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale und Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Küstengewässer/Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage im Küstenbereich der Wismarbucht. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich

- im gesetzlich geschützten Küstenschutzstreifen (gemäß § 89 LWaG MV).
 - (1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
 - (2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.
 - (3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.
 - (4) § 82 Abs. 2 bis 4 gilt sinngemäß.
- und in unmittelbarer Nähe des überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

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

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.

Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Eine Kabelrohrtrasse befindet sich im äußersten Randbereich des Plangebietes in Richtung zur Wendeschleife der Strandstraße hin.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom telefonisch beauftragt werden.

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

- dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de) einholen.
- die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden.
- 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 für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 06.12.2023
ausgefertigt am: 18.04.24



[Handwritten signature]
Die Bürgermeisterin

Anlage

Umweltbericht

Fachbeitrag Artenschutz