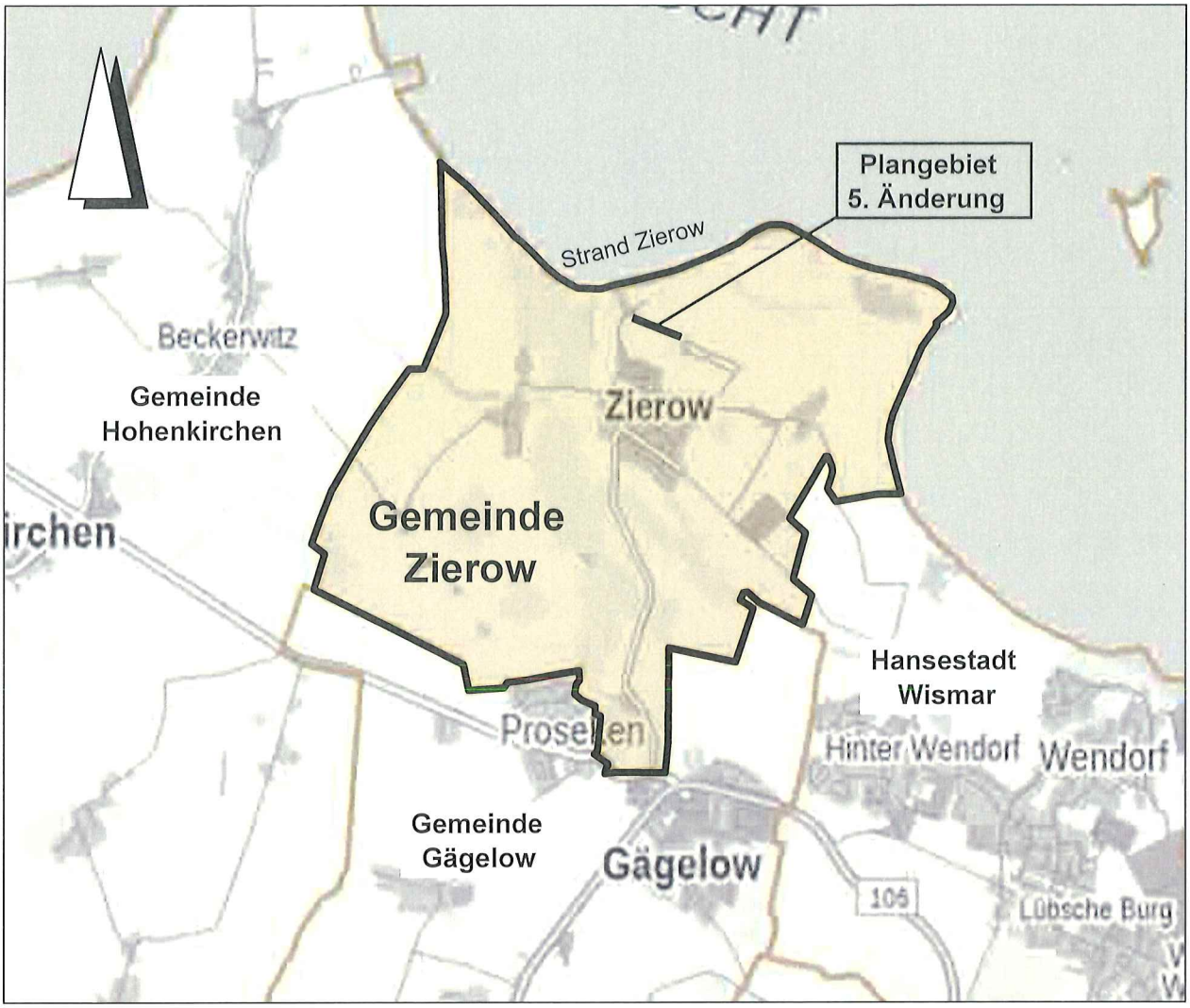

Übersichtsplan

Gemeinde Zierow

Zusammenfassende Erklärung

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 16
" Wohnmobilstellplatz Zierow "

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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 Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und –wagen. Der familiengeführte 4-Sterne Campingplatz "Ostseecamping Ferienpark Zierow" in unmittelbarer Lage am Strand der Wismarbucht ist die wichtigste touristische Einrichtung in der Gemeinde Zierow.
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.

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 Schwimmlernkursen 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 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.
Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow" möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich der an den Campingplatz angrenzenden Ackerfläche schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend wird das Baugebiet gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient (Wohnmobilstellplatz) bzw. gemäß § 11BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung" festgesetzt.
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".

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow" mit dem der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann die Umweltprüfung zum B-Plan auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.
Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der Ortslage Zierow, direkt südwestlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von ca. 1,0 ha. Begrenzt wird die Vorhabenfläche durch den Campingplatz im Nordosten, durch einen Weg zum Strand und dem Ferienhausgebiet „Poeler Drift" im Südosten, durch eine Ackerfläche im Südwesten und durch eine Wendeschleife im Nordwesten.
Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums und einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.
Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope.

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.
- Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden bestehende Straßen genutzt. Eine zusätzliche Versiegelung zur Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig.
- Die Neuanlage der Wohnmobilstellplätze werden versickerungsfähig mit wassergebundener Decke ausgebildet.

In Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens ergeben sich nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft, der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 8.751 m² EFÄ. Dieser wird mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone I Ostseeküstenland) kompensiert.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.
Es wurde festgestellt, dass von der betroffenen Fläche eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung ausgeht.
Auf Grundlage der durchgeführten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während

der o.g. Brutzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschutzschicht, Tragschicht und Belagsarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.
Die Gemeinde überwacht bei der Durchführung des B-Plans die Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelung. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Eingriffskompensation erübrigt die Durchführung weitergehender Überwachungsmaßnahmen.
Weitere umwelterhebliche Beeinträchtigungen entstehen mit der Umsetzung der Planinhalte dagegen nicht. Das Gleiche gilt in Bezug auf die Natura2000-Kulisse und hinsichtlich des besonderen Artenschutzes.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 18.10.2021 bis 29.11.2021) wurden von Bürgern keine Einwendungen, Hinweisen oder Anregungen geäußert.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 14.10.2021 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 15.06.2022 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurde.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (15.08.2022 – 16.09.2022) wurden von einer Bürgerin Bedenken und Hinweise gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes geäußert. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken teilt die Gemeinde nicht und hält an ihren Planungsabsichten fest.

Da die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 15.08.2022 formell fehlerhaft war, wurde der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom 06.03.2023 - 11.04.2023 erneut öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden von Bürgern keine Einwendungen, Hinweisen oder Anregungen geäußert.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 08.08.2022/ 15.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Gegebene Anregungen und Hinweisen wurden in der Gemeindevertretersitzung vom 06.12.2023 abgewogen und größtenteils berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Rahmenbedingungen geschaffen, die mit der Anerkennung des Ortes Zierow als „staatlich anerkannter Erholungsort" verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.
Die Neuordnung des Bestandes im Plangebiet erfolgte unter strenger Beachtung der Natura2000-Gebietskulisse.

Für die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes und der Funktionsgebäude existieren keine alternativen Flächenangebote im Gemeindegebiet.
Der vorgesehene Standort liegt im touristischen Zentrum der Gemeinde und schließt direkt an den vorhandenen Ostseeferienpark an und ergänzt hier die bereits vorhandenen touristischen Einrichtungen und Anlagen. Durch diese Konzentration der touristischen Angebote werden die vorhandenen Potenziale der Erschließung und touristischen Infrastruktur genutzt. Diese Mitnutzung verhindert zudem zusätzliche Immissionen aus Verkehr und Freizeitaktivitäten an anderen Stellen im Gemeindegebiet, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes befindet sich zudem außerhalb der im Gemeindegebiet ausgewiesenen Naturschutz- und Landschaftsräume und auch außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.
Es ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusentwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen. 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.

Zierow, den 18.04.24

GEMEINDE ZIEROW 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Die Bürgermeisterin