

GEMEINDE ZIEROW
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
ZIEROW STRAND
2. ÄND. F-PLAN
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

PLANVERFASSEN

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOBSTRASSE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

M. Sc. Lisa Menke

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

29.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen	2
1.1. Anlass und Aufgabe	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	4
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1. Einleitung	8
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung	8
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	8
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	11
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	18
3.6.1. <i>Geschützte Biotope</i>	21
3.6.2. <i>Lebensräume im Geltungsbereich</i>	21
3.7. Fauna.....	26
3.8. Kulturgüter	26
3.9. Sonstige Sachgüter.....	27
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	27
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	27
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	27
4.2.1. <i>Erschließung</i>	27
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i>	27
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	28
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	28
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	28
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	28
4.4.1. <i>Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen)</i>	28
4.4.2. <i>Mittelbare Beeinträchtigungen</i>	33
4.4.3. <i>Geschützte Einzelbäume (§§ 18 und 19 NatSchAG MV)</i>	33
4.5. Eingriffskompensation.....	34
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	39
6. Quellenangabe	40
7. Anhang	41

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen. Der vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) bzw. gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ und „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt.

Ziel ist es gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten planerisch einschreiten zu können, sodass der B-Plan als zentrales Steuermittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingesetzt werden kann.

Auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich geht durch den unmittelbar angrenzenden Campingplatz und die umliegenden Ferienhäuser ein hoher Nutzungsdruck aus. Hier möchte die Gemeinde mit dem B-Plan Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern und Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung unter besonderer Beachtung der unmittelbar angrenzenden Natura2000-Gebietskulisse entwickeln.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Campingplatz und Niederungsbereich des Zierower Bachs vom Strand bis knapp vor die Ortslage Zierow. Die Flächen unterstehen aktuell verschiedenen Nutzungsfunktionen, hierbei handelt es sich um die Strandnutzung im Norden, des Weiteren werden Flächen als Parkplatz und Minigolfanlage genutzt. Ebenso befinden sich Bestandsgebäude des Campingplatzes sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Plangrenzen.

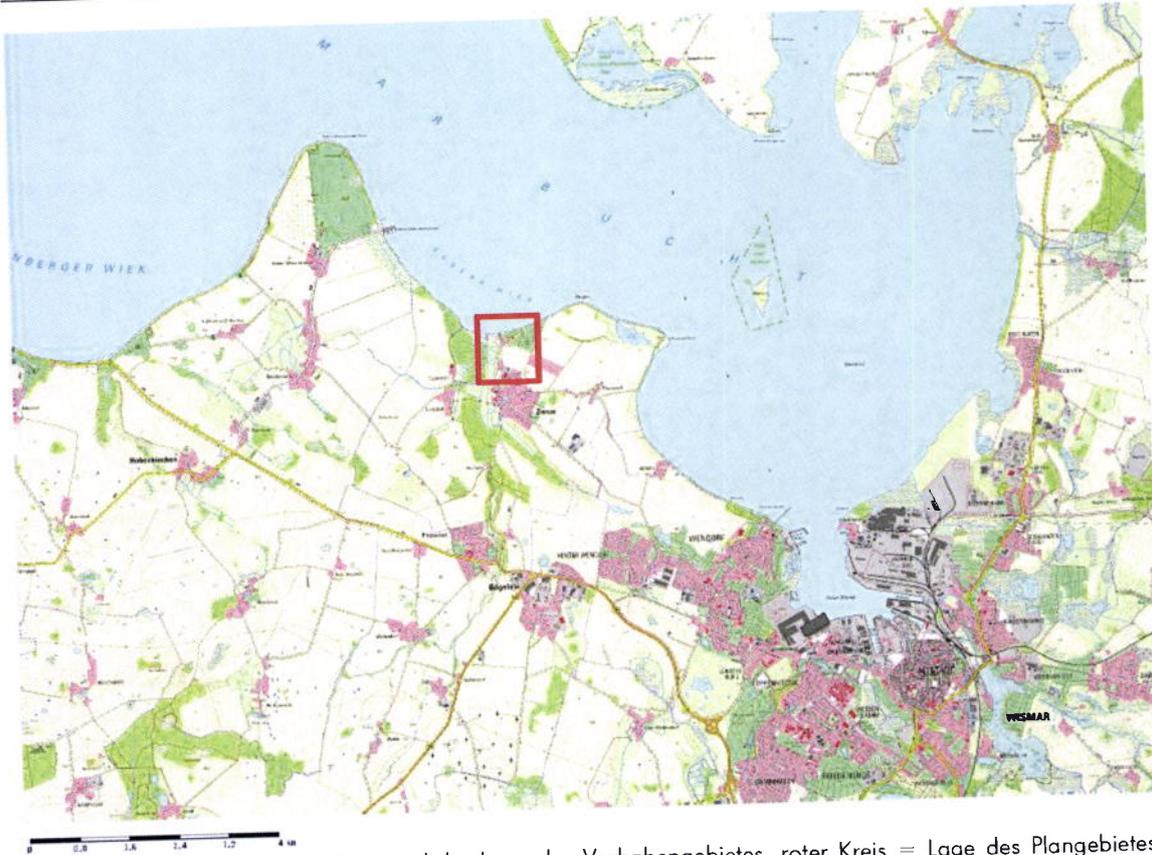


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, roter Kreis = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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 nördlich der Ortslage Zierow, direkt westlich angrenzend an den Ostseecamping Ferienpark Zierow, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Das Plangebiet, in dem vorhandenen Nutzungen neu strukturiert und den aktuellen touristischen Ansprüchen angepasst werden sollen, reicht vom Strand und benachbartem Campingplatz bis nach Süden in Richtung Zierow. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch den Zeltplatz geprägt, aber auch durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Niederungsbereich des Zierower Bachs.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke: 103/1, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/21, 104/23, 104/24, 104/27, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 105/9, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 114/4, 120/3, 120/4, 122, 123/1 und 123/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 99, 100, 101/1, 102/1, 103/2, 104/20, 105/8, 107/6, 114/3 und 143 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an die Wismarbucht, im Osten an den Ostseecampingferienpark, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und die Ortslage Zierow und im Westen an die Grünlandbereiche der Niederung des Zierower Bachs.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen den touristischen Schwerpunktbereich am Strand zu ordnen und attraktiver zu gestalten, den fließenden und ruhenden Verkehr im Vorhabenbereich zu ordnen, vorhandenen Bestand zu sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung zu entwickeln.

Dem Bestand und den Zielen der Gemeinde zur Verbesserung des touristischen Potenzials entsprechend werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete dargestellt:

SO 4 – Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO, hier Ferienhausgebiet

SO1 – SO3 – Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen

SO 5 – SO 8 – sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO, mit der Zweckbestimmung Strandversorgung und Sanitärgebäude

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind am Bestand orientiert.

Im Sondergebiet SO 4 sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Dauerwohnnutzung der Wohnungen ist nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Gebäude, die dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen, zulässig. Zur Wahrung des touristisch geprägten Gebietes in unmittelbarer Strandnähe wird die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen in den Wohngebäuden auf eine beschränkt. Hierdurch wird einer städtebaulichen Umstrukturierung der strandnahen Bebauung hin zu einem Wohngebiet entgegengewirkt. Damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben, wobei genehmigte Bestandsnutzungen davon unberührt bleiben.

Die Sondergebiete SO 5 bis SO 8 berücksichtigen die Planung einer qualitativ verbesserten Infrastruktur und Versorgung im Tourismusschwerpunktgebiet der Gemeinde Zierow. Mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind in den Sondergebieten bauliche Anlagen und Nutzungen, die der touristischen Freizeitgestaltung und Versorgung dienen, zulässig. Im Einzelnen sind dies:

SO 5 - Gebäude als akzentuierter Zugang zum Strandbereich für z.B. Touristeninformation, Kioskversorgung, WC-Anlagen

SO 6a + 6b - Gebäude für Schank- und Speisewirtschaften, mit Terrassen- und Freiluftnutzungen (Biergarten), Shops mit regional- und strandtypischen Sortimenten, Kultur- und Erlebnisbereichen

Die gastronomische Versorgung, d.h. die Zubereitung, der Verkauf und der Verzehr von Getränken und Speisen an Ort und Stelle ist hier das Hauptplanungsziel, dem die anderen aufgeführten Nutzungen unterzuordnen sind.

SO 7 - Die Ausweisung dieses Sondergebietes berücksichtigt das bereits vorhandene Strandcafé im historischen „roten“ Haus mit Terrasse.

Zulässig sind der Erhalt und eine eventuell erforderliche Neuerrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie deren Nutzung.

SO 8 - Sanitärgebäude zur qualitativen Verbesserung des Strandbereiches mit Sanitäreinrichtungen, besonders auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bzw. durch die maximale Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Das bedeutet folgendes für die sonstigen Sondergebiete:

SO 1 – GRZ 0,6	SO 6a – GR 250 m ²
SO 2 – GRZ 0,6	SO 6b – GR 750 m ²
SO 3 – GRZ 0,6	SO 7 – GR 215 m ²
SO 4 – GRZ 0,6	SO 8 – GR 85 m ²
SO 5 – GR 150 m ²	

Der Strandbereich zwischen dem Auslauf des Zierower Bachs bis zum Ende des Zeltplatzes wird seit Generationen als Strand- und Badestelle genutzt. Der Bereich des Badestrandes innerhalb des Plangebietes, gleichzeitig zentraler Strandbereich, wird mit der Liegefläche als öffentliche Grünfläche „Strand Zierow“ festgesetzt. Neben den zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen wie u.a. ein barrierefreier Strandzugang, eine mobile Strandsauna, eine Liegewiese, Ballspielflächen und Freiraummöbel soll eine touristisch attraktive Gestaltung des Bachauslaufes unter besonderer Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben z.B. durch Erneuerung der vorhandenen Brücke angestrebt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist der Ersatz der vorhandenen Einrichtung durch Errichtung eines neuen Wasserrettungsturmes bis zu einer Höhe von 5 m in Bereich 1 der Parkanlage „Strandpark Zierow“ oder (wie aktuell vorhanden) am „Strand Zierow“ vorgesehen.

Die Einbindung der bestehenden Minigolfanlage in das Konzept eines Strandparks Zierow soll neben anderen Nutzungen zu einer Erhöhung der Qualität des touristischen Umfeldes und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion dienen.

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zur Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Einrichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bedarf keiner neuen Verkehrsregelung.

Der strandparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der bereits vorhandenen und zu sichernden touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Mit dieser Funktion wird er im Plan festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der bebaute strandnahe Bereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im Flächennutzungsplan entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, wobei nur die östlich der Strandstraße ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird und die westliche Fläche in zentraler Strandlage für eine touristische Entwicklung überplant wird. In diesem Detail weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um die Planungen vollständig in Übereinstimmung zu bringen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 2. Änderung angepasst.

Hervorzuheben ist, dass die Neuordnung des Bestandes im Planungsgebiet unter strenger Beachtung der Natura2000-Gebietskulisse erfolgt. Mit Ausnahme der langjährig bereits bestehenden Minigolfanlage und des zur Erhaltung des Ostseebadstatus zwingend notwendige Anlage eines strandnahen Sanitärgebäudes greift keine bauleitplanerisch vorgesehene Nutzung in die Natura2000-Gebiete ein. Zudem zielt die Planung auf den Rückbau des teilweise in die Natura2000-Kulisse hineinragenden, vorhandenen Parkplatzes sowie dessen strandfernere Verlagerung.

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

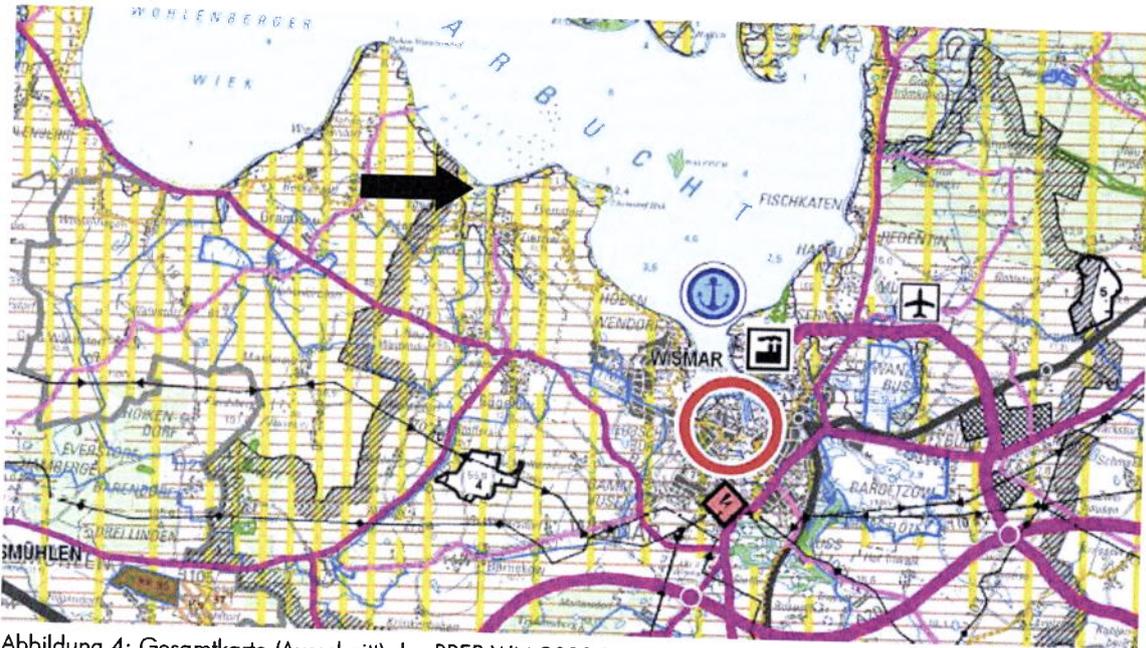


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

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

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

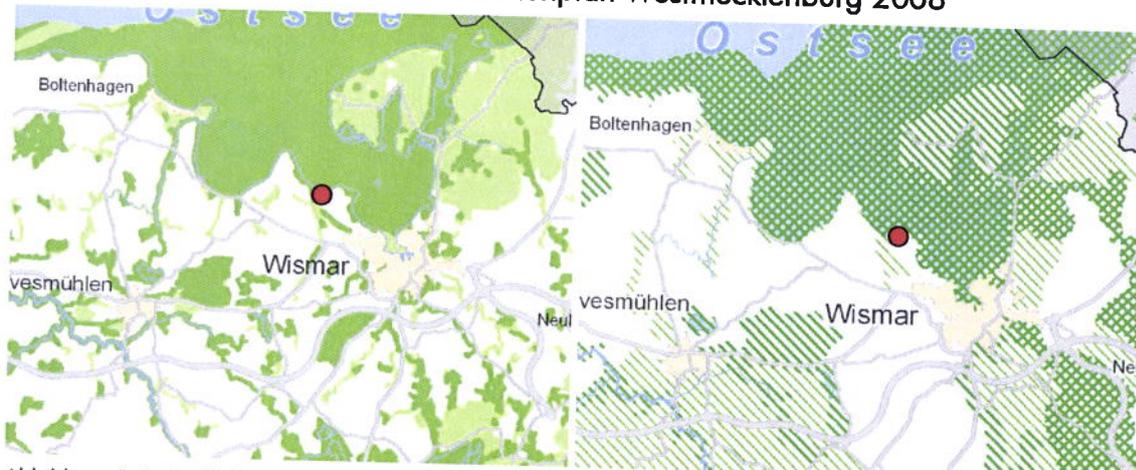


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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 am Rande des bestehenden Zeltplatzes 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 im Norden des Vorhabengebietes besitzt ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotential, vor allem als Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln und Lebensraumpotential, ebenso wie der Niederungsbereich des Zierower Baches, westlich des Plangebietes. Das stark entwässerte und degradierte Moor wird zudem durchzogen von mehreren bedeutenden Fließgewässern mit z.T. stark vom Referenzzustand abweichenden Strukturgütern. 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.

Maßnahme K 106 GLRP:

Schutz-/Entwicklungserfordernisse, vorgeschlagene Maßnahmen:

Die Flachwasserbereiche und der Küstenstreifen sind ganzjährig störungsarm zu halten, d.h. alle besonders störintensiven Wassersport- und sonstige Erholungsnutzungen (z. B. Reiten im Flachwasser) sind zu vermeiden.

Eine Erschließung des Bereichs ist nicht verträglich, eine Wegeverbindung von der Marina Hohen Wieschendorf nach Zierow sollte westlich des naturnahen Küstenabschnitts erfolgen. Der Strandbereich soll gem. § 43 Abs. 3 LNatG gesperrt werden. Die Salzgrünlandflächen südlich des Anlegers sind als Lebensraum und als Habitat für Wiesenvogelarten zu entwickeln (Weidemanagement).

Die Neupflanzung von Kopfweiden zur Entwicklung von Habitaten für die Schmale Windelschnecke soll insbesondere südlich des Anlegers Hohen Wieschendorf im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen) und durch die Naturschutzverwaltung veranlasst werden.

Hinweise zu Schwerpunktorkommen von Arten des FSK: vgl. Z018 in Anhang VI.10

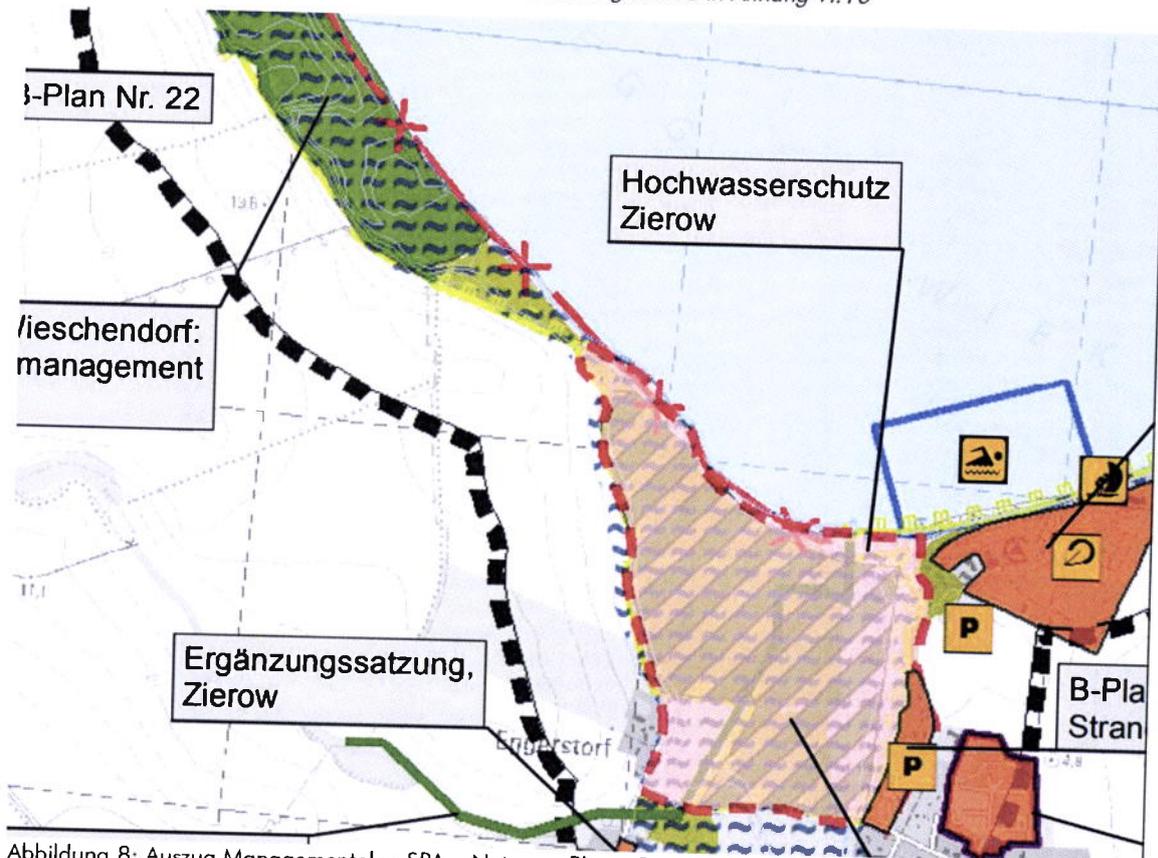


Abbildung 8: Auszug Managementplan SPA – Nutzung, Pläne, Projekte. Quelle; Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401, StALU 2017.

Im Managementplan (2017) des Natura 2000 Vogelschutzgebietes findet eine differenzierte Betrachtung des Küstenabschnitts statt und regelt damit u.a. auch die Zulässigkeit der Wassersportnutzung im Vogelschutzgebiet. Der Plan weist den Flachwasserbereich am Zierower Strand als „genehmigten, ausgetonnten Badestrand“ aus, außerdem ist ein Surfschulstandort gekennzeichnet, so dass man von einer lenkenden Wirkung der Badenutzung zugunsten der Schonung sensiblerer Bereiche des SPA ausgehen kann. Die Badenutzung steht am Standort bereits aktuell im Vordergrund, so dass von keiner zusätzlichen Belastung ausgegangen werden kann, zumal der B-Plan weitgehend auf die Neuordnung der bereits vorhandenen Nutzungen unter besonderer Beachtung der Natura2000-Gebietskulisse abstellt.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

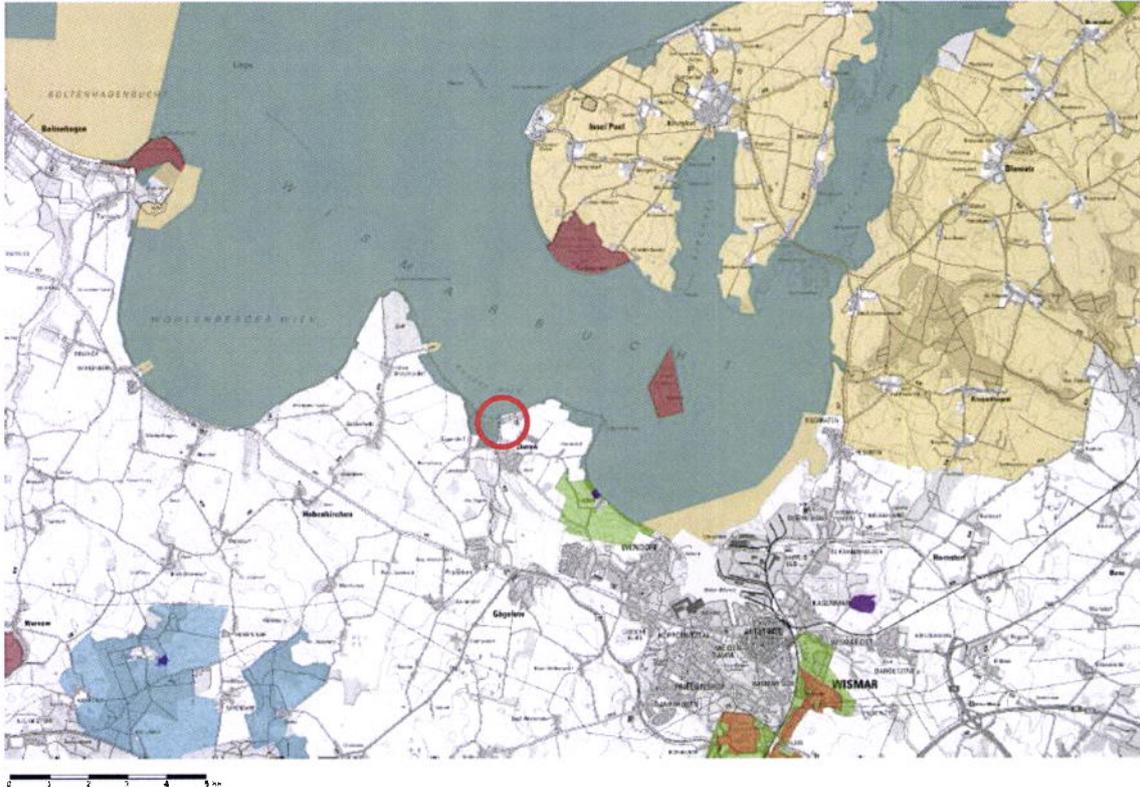


Abbildung 9: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal.
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende internationale als auch nationale Schutzgebiete:

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“, direkt westlich und nördlich angrenzend
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt westlich und nördliche angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.800 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.500m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 3.600m nördlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von 3.600m nordöstlich zum Plangebiet

Im Norden und Westen überlagert sich das Planvorhaben mit Randbereichen des FFH DE 1934-302 und des SPA DE 1934-401. Auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die EU-Schutzgebiete wird in den schutzgebietsspezifischen Unterlagen zur Natura2000-Prüfung näher eingegangen. Da das Vorhaben jedoch keine Nutzungsintensivierung/-änderung und eine damit mögliche verbundene, deutliche Erhöhung der Frequentierung durch den Menschen vorsieht, ist davon auszugehen, dass die beiden Natura2000-Gebiete nicht negativ in ihren Erhaltungs- und Entwicklungszielen beeinträchtigt werden.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Das nähere Umfeld des Vorhabens dient mit dem Campingplatz bereits der Erholung. Da die Planinhalte keine Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort vorsieht, sondern nur eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen, ist eher mit einer positiven Auswirkung auf das Erscheinungsbild und eine Erhöhung der Funktionalität zu rechnen, die auch der Erholungsfunktion zugutekommt.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzt die Ortslage Zierow an, südwestlich Eggerstorf. Die Neuordnung der vorhandenen Strukturen ändert nichts am Status quo, in Bezug auf die Wohnfunktion des Planumfeldes.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung und Forstwirtschaft spielt im Plangebiet selbst keine Rolle.

Die überplanten Flächen unterliegen derzeit verschiedenen Nutzungen, hierbei handelt es sich im Süden um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen mit Bestandsgebäuden des Campingplatzes im Westen, eine Minigolfanlage sowie einen Parkplatz und einen aktiv genutzten Strandabschnitt im Norden. Der für den Parkplatz notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 0,8 ha gefährdet jedoch nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser



Abbildung 10: Plangebiet (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

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

Das Plangebiet grenzt westseitig an die Niederung des Zierower Bachs und nordseitig an die Ostsee.

3.3. Boden

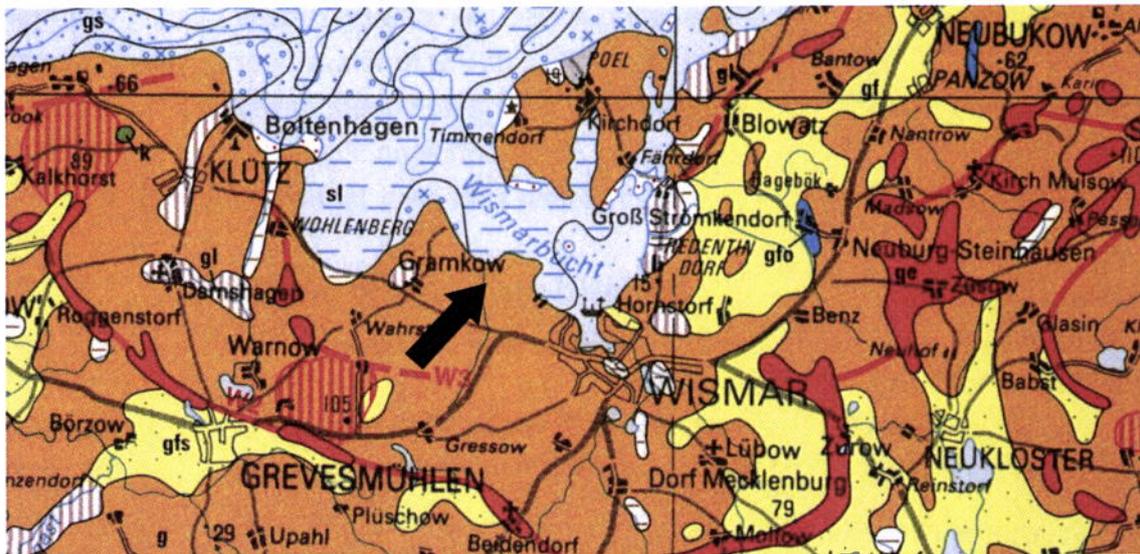


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in den weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne lokalisiert. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 22 „Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley auf Grundmoränen mäßiger bis starker Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss und flachwelligem bis kuppigen Gelände.

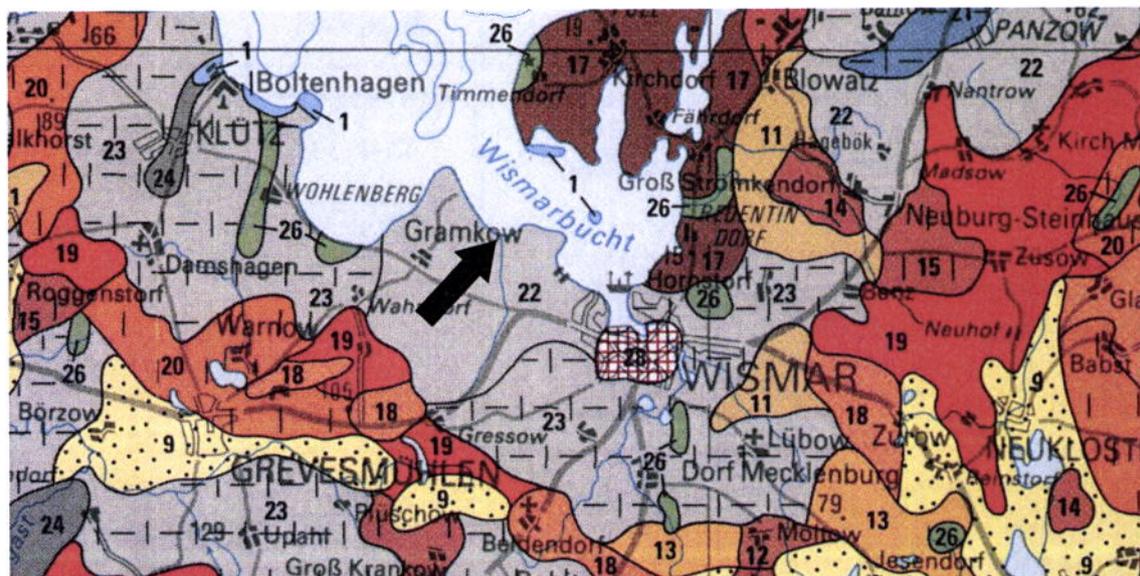


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht bereits unter Nutzung stehende Flächen (u.a. Parkplatz, Minigolf, Gebäudenutzung, landwirtschaftliche Flächen), dessen Untergrund bereits anthropogen beeinflusst 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.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant, sofern eine Überbauung festsetzungsgemäß zulässig ist.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Neuordnung bestehender Funktionen 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. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird festgesetzt, Bebauung ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Außerdem findet durch die Umsetzung der Planinhalte eine Bestandssicherung statt, diese Umstrukturierung bzw. Ordnung der bestehenden Substanz hat durchaus positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches. Es werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut.

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Niederung des Zierower Bachs, die nach Westen hin in eine geschlossene Waldfläche übergeht. Gemäß den Inhalten des B-Plans sind für diesen Bereich (Abbildung 13 und Abbildung 14) keine über den Status Quo hinaus gehende Nutzungen vorgesehen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild positiv zu werten ist hingegen die Verlagerung des in die Niederung hinein ragenden Parkplatzes nach Südosten auf eine hinsichtlich des Landschaftsbildes geringwertige Ackerfläche.



Abbildung 13: Blick nach Süden in Niederung des Zierower Bachs. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 14: Blick in Richtung Nordwesten aus dem eichen- und buchenbegleiteten Fußweg von der Ortslage Zierow zum Zierower Strand. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Die Abbildung 15 zeigt den Blick entlang der Abbruchkante der Steilküste nach Osten. Direkt südlich an die Küstenlinie befinden sich die Flächen des Campingplatzes. Die hier angedeutete Weitsicht in die Wismarbucht wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht beeinträchtigt.



Abbildung 15: Blick von der Abbruchkante der Steilküste nach Osten. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Mündung des Zierower Bachs. Der in Abbildung 16 und Abbildung 17 dargestellte Strandabschnitt wird bereits intensiv touristisch genutzt. Die vorgesehenen Veränderungen beschränken sich hauptsächlich auf den weiter südlich gelegenen Bereich der aktuell als Parkplatz genutzten Fläche. Im Strandbereich bedarf es zur Aufrechterhaltung des Status als Erholungsort zwingend der Errichtung eines Sanitärgebäudes. Darüber hinaus ergibt sich keine Änderung der aktuell vorhandenen Nutzung.

Abbildung 16: Blick nach Westen auf Spielplatz und Mündungsbereich des Zierower Bachs. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 17: Blick von Nordwesten auf den zentralen Strandbereich innerhalb des Vorhabengebietes. Foto: Stadt Land Fluss 06/2018



Abbildung 18: Südlicher Planbereich, Blick über landwirtschaftliche Flächen. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die Abb. 18 zeigt das südliche Ende des Planbereiches, hier liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bildhintergrund ist eine Ferienhausanlage zu erkennen. Zwischen Aufnahmestandort und der Siedlung soll ein neuer Parkplatz entstehen, die hier beanspruchte Landschaft besitzt kein erhöhtes Landschaftsbildpotential.

Innerhalb des Geltungsbereiches führen verschiedene kleinteilig wechselnde, ansonsten jedoch strandtypische Nutzungen zu einer gewissen optischen Unruhe. Die Umsetzung der Planinhalte führt indes zu einer klaren Neuordnung der Funktionsbereiche, so dass das Landschaftsbild durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung aufgrund der dann besseren Erlebbarkeit eher positiv beeinflusst wird.



Abbildung 19: Blickbeziehung innerhalb des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die Neuordnung der Parkplatzsituation ist ein wesentlicher Aspekt der vorgesehenen Neuordnung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen. Autos parken in der Badesaison dicht an dicht auf teilbefestigten Flächen, die weit in die Natura2000-Gebietskulisse hineinragen. Durch Verlagerung des Parkplatzes auf eine Ackerfläche südöstlich ergibt sich hier nicht nur eine erhebliche Verbesserung des Landschaftsbildes, sondern auch eine Entlastung für die Natura2000-Gebiete.



Abbildung 20: Typische Parkplatzsituation in der Badesaison. Foto: Kiesel 08/2018.



Abbildung 21: Typische Parkplatzsituation in der Badesaison im Bereich der Minigolfanlage. Der Parkplatz ragt weit in die Natura2000-Kulisse hinein. Foto: Kiesel 08/2018.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 22: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

1. Laufende Nummer im Landkreis:**WM10055HWI00499**

Biotopname: Mariner Block- und Steingrund Ostsee

Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe

Fläche in qm: 1.199.002

2. Laufende Nummer im Landkreis:**NWM30000HWI00500**

Biotopname: Offenwasser Bodden

Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit

Verlandungsbereichen

Fläche in qm: 143.799.329

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09738

Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe; Weide

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 124

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09735Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht;
aufgelassen

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 2.875

5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09733

Biotopname: Erlenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und

Auwälder

Fläche in qm: 22.129

6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von
EggerstorfGesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und
Auwälder

Fläche in qm: 54.689

7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf

Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche

Naßwiesen, Verlandungsbereiche stehender Gewässer

Fläche in qm: 19.849

8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow

Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und
Riede

Fläche in qm: 46.268

9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 12.984

10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10036

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

Fläche in qm: 11.070

Ein kleiner Teil des westlichen Planbereiches überlagert sich laut Umweltkartenportal mit dem Biotop Nr. 8 NWM 09736 „Salzgrünland nördlich von Zierow“. Dieser Bereich wurde von BIOTA 2018/2019 noch einmal detailliert kartiert, das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.

Hiernach besteht am Südwestrand des Geltungsbereiches ein Mosaik aus PSJ (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, BLM Mesophiles Laubgebüsch, GMB Aufgelassenes Frischgrünland, GMA Artenarmes Frischgrünland, GFD Sonstiges Feuchtgrünland und KGD Gestörtes Salzgrünland. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über den aktuellen Status der Biotopstruktur im Plangebiet.

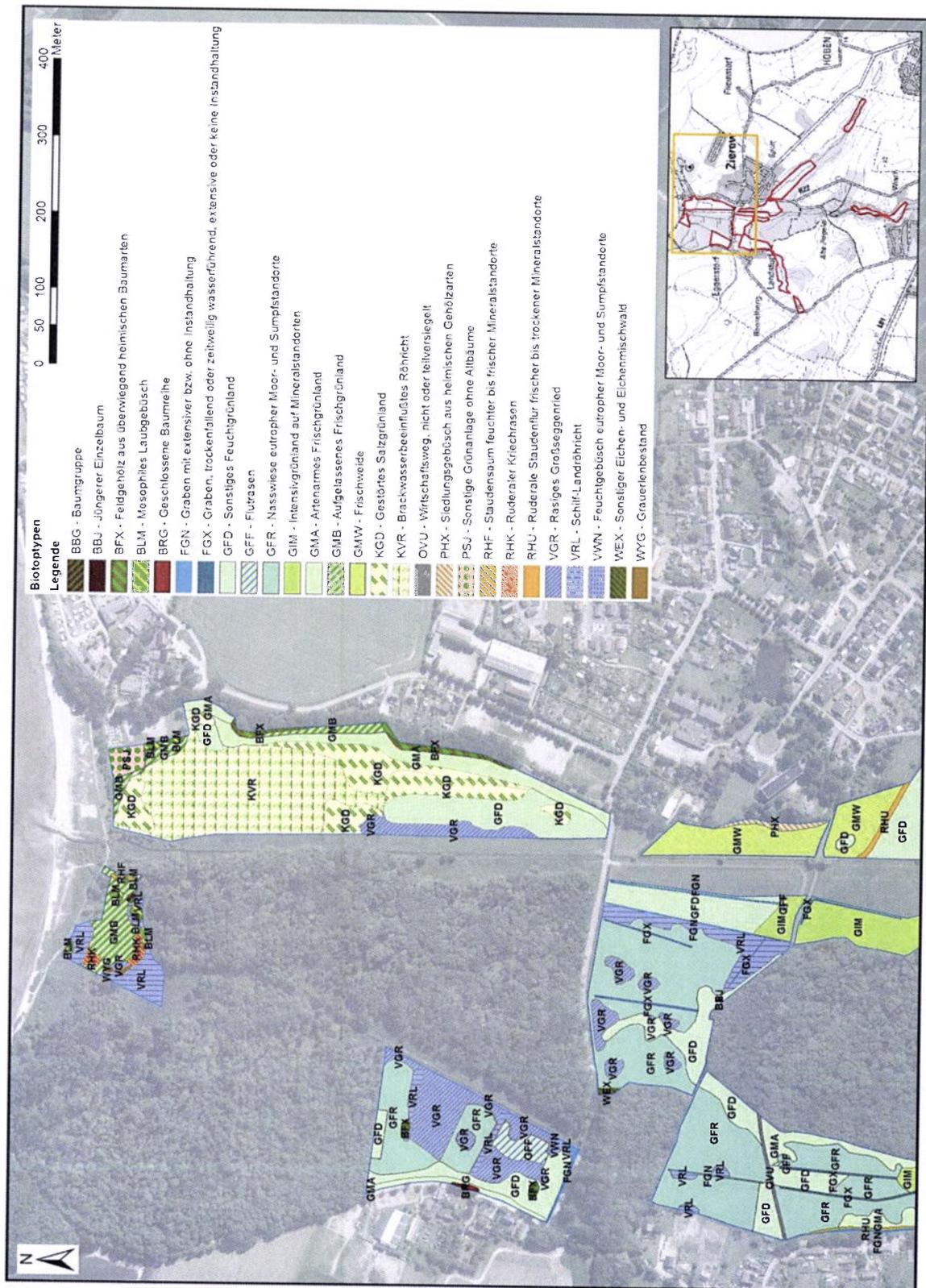


Abbildung 23: Ergebnis der Biotoperfassung von BIOTA 2018/2019. Quelle: BIOTA 31.1.2019 „Vorläufige Evaluierung von Grünlandflächen bei Zierow-Eggersdorf zur Abschätzung der Eignung für ein Ökokonto“, erstellt im Auftrag der BG Zierow Landwirtschafts KG 2019.

3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich

Im Bereich des Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor: Campingplatz, Minigolfanlage, Parkplatz, Siedlungsgehölze, zudem befinden sich Gehölze, Grünlandbereiche aber auch ein Küstenabschnitt innerhalb der Plangrenzen. Die hier bereits bestehenden Nutzungen sollen mit dem Planvorhaben einer geregelten, städtebaulichen Ordnung überführt werden.

Der im Westen befindliche Parkplatz ist aufgrund seiner saisonalen starken Nutzung z.T. vegetationslos, es handelt sich hierbei um die Biotoptypen PEU – „nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ und PSJ – „sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (vgl. Abb. 20 – 21 und 24 - 25). Umstanden ist der Parkplatz von zahlreichen Bäumen sowie nach Westen hin von Gebüsch und Sträuchern. In den Baumbestand wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Die aktuelle Parkfläche bekommt mit Umsetzung der Planinhalte eine neue Funktion zugewiesen, hier soll Sondergebiet SO 6 Strandversorgung auf einer festgesetzten Grundfläche von max. 1.000 m² entstehen. Im Gegensatz zur aktuellen Parkplatznutzung geht das neu geplante SO 6 nicht mehr über die Grenzen der Natura2000-Gebiete hinaus. Der entstehende Eingriff wird in der Eingriffsbilanz berücksichtigt.



Abbildung 24: teilversiegelter Parkplatz mit Spontanvegetation. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 25: Randbereich Parkplatz. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die südwestliche Grenze des Plangebietes ist geprägt von einem wassergebundenen Fußweg, der beidseitig von alten Eichen und Buchen sowie Haselsträuchern begleitet wird. Im Anschluss an die aktuell als Parkplatz genutzte Fläche erstreckt sich ein größerer Grünlandkomplex nach Westen und Süden, der gem. Gutachten BIOTA 2019 unter anderem als gestörtes Salzgrünland bzw. Brackwasserbeeinflusstes Grünland kartiert wurde (vgl. Abb. 25 und 26). Eine neue Nutzung ist hier nicht vorgesehen.



Abbildung 26: Wegebegleitender Gehölzgürtel südlich des aktuellen Parkplatzes. Foto: Stadt Land Fluss 19.10.2016.



Abbildung 27: Grünlandkomplex im Westen des Vorhabenbereiches. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der Norden und Osten des Plangebietes besitzen einen starken Siedlungscharakter, neben geschotterten Straßen befinden sich hier verschiedene Nutzungsgebäude des Campingplatzes sowie ein Minigolfplatz (vgl. Abb. 28). Die genannten Bereiche sind überwiegend mit einem Baumbestand aus heimischen Arten bestanden (hier Eichen, Buchen, Nadelbäume). Mit Umsetzung der Planinhalte entstehen hier keine neuen Nutzungen, der bereits vorhandene Bestand wird durch den B-Plan lediglich gesichert.



Abbildung 28: links: Minigolfanlage; Mitte: geschotterter Wegeabschnitt, rechts: Bestandsgebäude Campingplatz. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Die aktuelle Situation an der Küstenlinie gestaltet sich wie folgt: Der Strandbereich kann in zwei unterschiedliche Abschnitte eingeteilt werden. Der östliche Teil, dem Zeltplatz vorgelagert, ist als Steilküste ausgebildet (Abb. 29). Abschnittsweise ist die Böschung mit Nisthöhlen besetzt, weiter in Richtung Osten flacht sie erosionsbedingt ab (Abb. 30). Das Foto in Abb. 15 stammen aus dem Herbst, im Vergleich zu den anderen Stranddarstellungen wird ersichtlich, dass sich der mittlere Wasserstand ungefähr auf Höhe des Spülsaums befindet und die Breite um knapp die Hälfte abnimmt. Die Planinhalte sehen in diesem Bereich östlich des Strandaufgangs keine Veränderungen vor, so dass hier vorhandenen Lebensräume nicht verändert bzw. negativ beeinträchtigt werden.

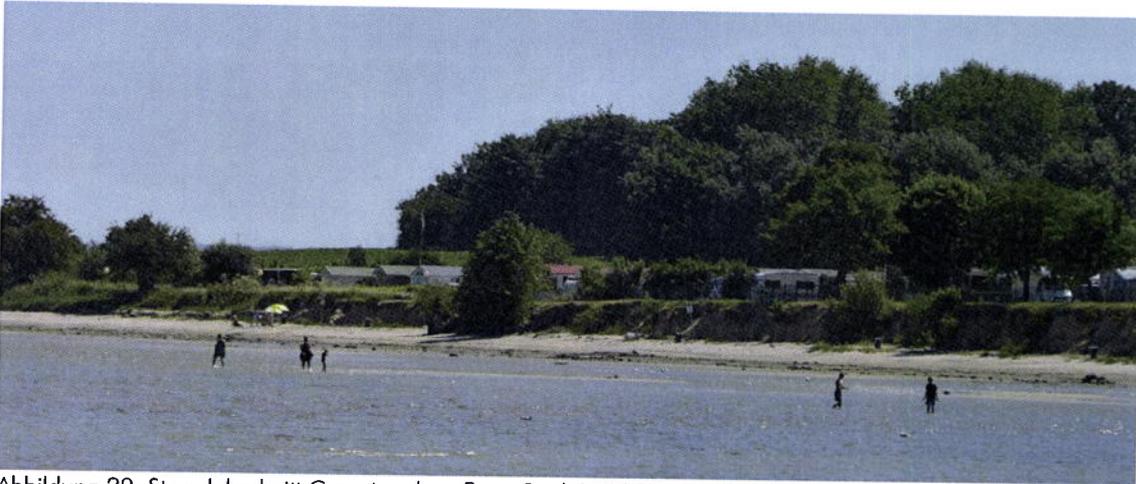


Abbildung 29: Strandabschnitt Campingplatz. Foto: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 30: links: abgebrochene Steilküste; recht: steilerer Steilküstenabschnitt mit Nisthöhlen. Fotos: Stadt Land Fluss 19.10.2016.

Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich als flacher Sandstrand mit angrenzender Liegewiese dar (vgl. Abb. 31). Als zentraler Badestrand befinden sich hier Klettergelegenheiten sowie Ballsportbereiche, welche bereits einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegen. Nach Süden abgegrenzt wird der Badestrand zu den dahinter liegenden Nutzungen (Parken, Minigolf) durch eine z.T. lückige Hecke sowie einen Zaun, der die Parkfläche einfriedet. Von einem hecken-parallelen geschotterten Weg führen mehrere Trampelpfade durch die Hecke in Richtung Strand.

Östlich des Strandaufgangs ist ein größerer Baumbestand zu finden (Abb. 32 links), welcher hauptsächlich aus Eichen besteht, außerdem wachsen hier in eher extensiv gepflegten Teilbereichen sukzessionsbedingt junge Eschen und Espen. Mit Umsetzung der Planinhalte bleibt der Baumbestand erhalten, die bereits vorhandenen Wege werden aus Sicht der Besucherlenkung als wassergebundene Wege erhalten bzw. teilweise ausgebaut.



Abbildung 31: Zentraler Strandabschnitt mit Spiel- und Liegewiese. Fotos: Stadt Land Fluss 22.05.2018.



Abbildung 32: geschotterter Weg zwischen Hecke und Parkfläche , rechts: Trampelpfade durch Hecke zum Strand. Fotos: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Bereich des zentralen Strandes mit Liege- und Spielwiese (hier Bestandssicherung im B-Plan) sieht der B-Plan als einzige, neu hinzu kommende Nutzung die Errichtung eines Sanitärgebäudes vor; die Platzierung an der vorgesehenen Stelle ist zur Erhaltung des Prädikats „Erholungsort“ in Verbindung mit dem ausgewiesenen Badestrand ebenso zwingend wie die Vorhaltung eines Wasserrettungsturms. Ein Wasserrettungsturm ist im Strandbereich bereits vorhanden. Um auch den östlichen Strandabschnitt nördlich des Zeltplatzes besser einsehen zu können, ist eine Verlagerung des Standortes in die öffentliche Grünanlage zweckdienlicher, als der bisherige Standort (vgl. Abb. 33). Die Badenutzung steht am Standort aktuell im Vordergrund, so dass von keiner zusätzlichen Belastung ausgegangen werden kann.



Abbildung 33: Aktueller Standort DLRG Turm, östlicher Strandabschnitt aufgrund der Gehölzausprägung schwer einzusehen. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Abb. 34). Durch die Umsetzung der Planinhalte wird hier Acker verloren gehen, der entstehende Eingriff wird im Zuge der Eingriffsermittlung berücksichtigt.



Abbildung 34: Blick über Ackerfläche im Süden des Vorhabengebietes. Foto: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Im Südwesten des Vorhabengebietes führt ein teilweise hohlwegartiger Fußweg weiter Richtung Gutsanlage im Zierower Ortskern. Der in Abb. 35 dargestellte mehrstämmige Haselstrauch geht im Zuge der Umsetzung der Planinhalte, hier: Sondergebiet SO 5 Strandversorgung verloren.



Abbildung 35: Bereich des geplanten Sondergebietes 5. Quelle: Stadt Land Fluss 05.06.2019.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 quantitativ ermittelt. Die Biotopkarte (Anlage 1) dient hierzu als Grundlage.

3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird, sofern die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der 2017 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Vorsorglicher Artenschutz:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Stieglitz, Feldschwirl): Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.08. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Bauaufreimung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

3.8. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. 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.

3.9. 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 die vorhandenen vielfältigen Nutzungen durch den Menschen (Camping, Minigolf, Strand und Parken) beibehalten werden.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Entsprechend der Bedeutung des touristischen Zentrums soll die Erschließung neu geregelt werden. Der Besucherverkehr soll über die Strandstraße bis zu der vorhandenen Wendeschleife und den geplanten Parkflächen geführt werden.

Zu Erschließung der Bestandsbebauung und der geplanten Errichtungen zur Strandversorgung wird die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als Anliegerstraße mit einem zusätzlichen, separaten Fußgängerbereich. Beide Bereiche werden durch die bereits vorhandene baumbestandene Grünfläche voneinander getrennt. Die Anliegerstraße endet in einem zentralen Platz.

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz bleibt bestehen.

Der strandparallele Weg trennt räumlich den Badestrand vom Strandpark und ist Teil der langjährig vorhandenen touristischen Wegeverbindung in die Nachbargemeinde nach Hohen Wieschendorf. Zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung ist die Erneuerung der Brücke über den Zierower Bach nötig. Eingriffe entstehen hierdurch weder in Natur und Landschaft, noch in die Natura2000-Gebietskulisse.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu Eingriffen in folgende Biotoptypen:

- ACS – Sandacker
- KSI-PZS – Sonstige Sport- und Freizeitanlagen auf intensiv genutztem Sandstrand
- PHX – Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- OVP-PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, als Parkplatz genutzt

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind kompensationspflichtig.

4.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, da eine Erhöhung der Übernachtungsmöglichkeiten nicht geplant ist. Schon jetzt wird die nahe Umgebung vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad genutzt.

4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs 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 Neuordnung und Attraktivitätssteigerung in den bereits intensiv genutzten Bereichen führt zu einer deutlichen Verbesserung der Besucherlenkung und somit zur Schonung sensiblerer Bereiche im Umfeld des Plangebietes.
- Die verkehrliche Erschließung des Strandes wird nach Südosten verlagert, so dass die strandnahen Bereiche zukünftig PKW-frei bleiben. Die Kapazitätssteigerung von derzeit ca. 200 auf dann 260 Stellplätze wird zur Vermeidung des wilden Parkens in Randbereichen der Straße führen.
- Die Neuanlage des Parkplatzes erfolgt unter weitgehender Verwendung sickerfähiger Tragdeckschichten.
- Die Ergänzung durch neue bauliche Anlagen beschränkt sich auf wenige Teilbereiche und erfolgt in bereits nutzungsintensiven Arealen (Vorprägung als Parkplatz, Badestrand, Liegewiese). Eingriffe in derzeit störungsarmen Bereichen finden nicht statt.
- Mit Ausnahme des in SO 8 vorgesehenen Sanitärgebäudes und der bereits langjährig vorhandenen Minigolfanlage sind gemäß vorliegender Planung sämtliche vorhandenen und neu geplanten Nutzungen außerhalb der Gebietsgrenzen der Natura2000-Gebietskulisse vorgesehen. Es ergibt sich durch den Neuordnungseffekt in der Gesamtbilanz voraussichtlich eine Reduzierung der auf Natura2000 derzeit wirkenden Einflüsse.

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

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

4.4. **Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

4.4.1. *Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen)*

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Für die Sondergebiete SO 1 - SO4 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 fest. Hier findet jedoch kein weiterer Eingriff, sondern lediglich eine Bestandssicherung statt.

Zu bilanzieren sind jedoch die Eingriffe der SO 5, SO 6, SO 8 sowie des geplanten Parkplatzes.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt in die unter 4.2.2. aufgelisteten Biotoptypen. Die Biotoptypen besitzen nach Anlage 3, HZE MV 2018 folgende Wertstufen:

Code	Bezeichnung	Wertstufe		Durchschnittl. Biotopwert
		Regeneration	Gefährdung	
ACS	Sandacker	0	0	1
KSI-PZS	Sonstige Sport und Freizeitanlagen auf intensiv genutztem Sandstrand	1	1	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	1,5
OVP-PEU	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	1,5

Tabelle 1: Übersicht über die jeweiligen Wertstufen und Biotopwerte der durch die Planung beeinträchtigten Biotope.

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich an der Gestaltungsstudie der Gemeinde und sind Grundlage der Eingriffsermittlung. Abbildung 36 stellt hierfür die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Einzelflächen inkl. Flächenangaben dar.

Parkplatz:

Im Süden des Vorhabengebietes ist eine Parkplatzfläche von insgesamt 6.980,85 m² geplant. Davon werden gemäß B-Plan 55 % (3.840 m²) teilversiegelt, 25% (1.745 m²) vollversiegelt und 20 % (1.396 m²) begrünt. In die Eingriffsermittlung fließen lediglich die teil- und vollversiegelten Flächen ein. Die restliche Fläche wird aus der Ackernutzung genommen und begrünt, wodurch sich die Einflüsse auf den Boden und die abiotischen Faktoren verringern, die eine intensive landwirtschaftlich Nutzung mit sich bringen. Die Begrünung kommt den Anforderungen der in der HZE gelisteten Maßnahme des Siedlungsbereiches 6.31 „Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken“ sehr nah, jedoch kann der Standort innerhalb einer Parkplatzfläche nicht als „freiwachsend“ angesehen werden. Daher wird von einer Anrechnung als Kompensationsmaßnahme Abstand genommen, da der abschließende Maßnahmenkatalog im Zielbereich 6 „Siedlung“ der HZE keine geeignete Maßnahme beinhaltet.

SO 5:

In SO 5 ist ein kleines Gebäude auf einer maximalen Grundfläche von 150 m² vorgesehen, dass als Touristeninformation / Kioskversorgung dient und parkplatznah ein WC bietet. Hierzu ist die Abnahme eines Haselstrauchs als Teil eines Siedlungsgebüsches notwendig.

SO 6a:

Das Sondergebiet 6a mit der Funktion „Strandversorgung“ weist festsetzungsgemäß eine Grundfläche von max. 250 m² auf. Eingriffsrelevant sind hiervon jedoch nur 90 m², da bereits 160 m² durch das Bistro/Kassenhaus der Minigolfanlage vollversiegelt sind. Die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit von 90 m² beansprucht derzeit voll – und teilversiegelte Sitzbereiche im Bistroumfeld, die angesichts ihrer intensiven Nutzung zweifelsfrei dem Biotoptyp PZS zuzuordnen sind.

SO 6b:

Das Sondergebiet 6b mit der Funktion „Strandversorgung“ weist festsetzungsgemäß eine Grundfläche von max. 750 m² auf. Beansprucht wird hierbei ausschließlich die aktuell als Parkplatz intensiv genutzte, teilversiegelte Freifläche (OVP-PEU).

SO 8:

Das strandnahe Sanitärgebäude in SO 8 soll auf einer Grundfläche von max. 85 m² realisiert werden. Als Biototyp beansprucht wird hierfür eine Spiel- und Liegewiese.

Gemäß HZE MV wird die Lage des vom Eingriff betroffenen Biototyps in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- und Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Da für die betroffenen Biototypen ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Bebauung, Freizeitanlagen) besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	-----------------------	---	--

Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m ²)
Parkplatz				
ACS	3840	1	0,75	2880
ACS	1754	1	0,75	1316
Gesamt				4196
SO 8 Sanitärgebäude				
KSI-PZS	85	2	0,75	96
SO 5 Strandversorgung				
PHX	150	1,5	0,75	169
SO 6a Strandversorgung				
PZS	90	1,5	0,75	101
SO 6b Strandversorgung				
OVP-PEU	750	1,5	0,75	844
Gesamt				5405

Tabelle 2: Eingriffsermittlung (Biotopbeseitigung) nach HZE MV 2018.

Bei der Ermittlung des Flächenverbrauches wird generell zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden. Die Teil- und Vollversiegelung der Biotope wird mit einem Zuschlag von 0,2 und 0,5 berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Tabelle 3: Eingriffsermittlung (Versiegelung) nach HZE MV 2018.

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Zuschlag Versiegelung	EFÄ (m ²)
Parkplatz			
ACS	3840	0,2	768
ACS	1754	0,5	877
Gesamt			1645
SO 8 Sanitärgebäude			
KSI-PZS	85	0,5	43
SO 5 Strandversorgung			
PHX	150	0,5	75
SO 6a Strandversorgung			
PZS	90	0,5	45
SO 6b Strandversorgung			
OVP-PEU	750	0,5	375
Gesamt			2183

Aus den Eingriffsäquivalenten für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung und der Teil-/Vollversiegelung ergibt sich durch die Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf:

Eingriff Biotopbeseitigung	5.405 m ² EFÄ
Eingriff Versiegelung	2.183 m ² EFÄ
Gesamteingriff	7.588 m ² EFÄ

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in Landlebensräume ergibt sich so insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.588 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

4.4.2. Mittelbare Beeinträchtigungen

Infolge der sowohl landseitig als auch seeseitig bereits langjährig vorhandenen, intensiven Freizeitnutzung ergeben sich durch die Neuordnung der weiterhin freizeitorientierten Nutzungen keine kompensationspflichtigen mittelbaren Beeinträchtigungen von Wert- bzw. gesetzlich geschützten Biotopen.

Neu festgesetzte Nutzungen sind kleinräumig und fügen sich in die vorhandenen, sehr intensiven Nutzungen ein. Die von den vorhandenen Nutzungen ausgehenden Vorprägungen sind bereits so intensiv, dass die von den neu hinzukommenden Nutzungen ausgehenden Wirkungen nicht signifikant und somit unerheblich sein werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass insbesondere innerhalb der Natura2000-Gebietskulisse infolge der Verlagerung des hier vorhandenen Parkplatzes nach Südosten voraussichtlich eine Reduzierung der Vorbelastung in Form von mittelbaren Beeinträchtigungen (derzeit insb. Lärm, Abgase) erfolgen wird; das hier stattdessen vorgesehene SO 6 nimmt nur etwa 1/5 der Parkplatzfläche ein und endet zudem – im Gegensatz zum vorhandenen Parkplatz – an den Grenzen der EU-Schutzgebietskulisse.

Die im Anhang als Anlage 2 und 3 befindlichen Karten stellen die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Nutzungen in Wirkzone I und II grafisch gegenüber. Hiernach wird deutlich, dass die Neuordnung in Richtung Südwesten zu einer Reduzierung mittelbarer Beeinträchtigungen führen wird und sich ansonsten selbst durch die Neuanlage des vorgesehenen Parkplatzes aufgrund der dominierenden Vorbelastung keine Änderung in Bezug auf umgebende Wertbiotope und/oder gesetzlich geschützte Biotope ergibt.

4.4.3. Geschützte Einzelbäume (§§ 18 und 19 NatSchAG MV)

Im Umfeld der SO 6a und SO 6b befindet sich ein parkartiger Altbaumbestand. Während SO 6a zur Sicherung des hier bereits vorhandenen Kioskbereiches der Minigolfanlage dient, besteht in SO 6b die Möglichkeit zur Neuerrichtung eines Gebäudes zur Ergänzung der Strandversorgung. Die festgesetzten Baugrenzen liegen außerhalb der Traufbereiche des Großbaumbestandes. Voraussetzung für die Anlage des Gebäudes ist die Verlagerung des hier aktuell vorhandenen Parkplatzes. Im Gegensatz zur aktuellen Nutzung greift die neue Nutzung nicht in den Trauf- bzw. Wurzelbereich des Großbaumbestandes ein. Schädigungen oder gar Abgänge einzelner Bäume sind daher nicht zu erwarten.

Sollten ungeachtet dessen während oder nach Umsetzung der Planinhalte in SO 6b vereinzelt bau- oder anlage-/betriebsbedingte Schädigungen der Bäume auftreten, so dienen die vorsorglich im Geltungsbereich nördlich des neu geplanten Parkplatzes vorgesehenen Neupflanzungen von 10 heimischen Laubbäumen (vorrangig Feldahorn - *Acer campestre*) als Ausgleich im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 3 NatSchAG MV. Anlass für eine entsprechende Beantragung einer Ausnahme im Sinne von § 18 Abs. 2 NatSchAG MV besteht dann, wenn sich – wider Erwarten – bau-, anlage- oder betriebsbedingt Schädigungen an dem jeweils betreffenden Baum abzeichnen und diese auf die Umsetzung des SO 6b zurückzuführen sind.

4.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von 7.556 m² wird über unterschiedliche Maßnahmen vor Ort bzw. mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone I Ostseeküstenland) kompensiert.

Anlage einer freiwachsenden Hecke

Entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Parkplatzes ist die Anlage einer mehrreihigen Siedlungshecke (1.152 m²) geplant. Die Maßnahme weist gemäß Anlage 6 HZE M-V 6.31 einen Kompensationswert von 1,0 auf. Da es sich hierbei um eine Maßnahme des Zielbereiches Siedlung handelt, der Beeinträchtigungen durch potenzielle Störquellen bereits im Kompensationswert berücksichtigt, ist der Ansatz eines Leistungsfaktors nicht zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich unter Anwendung der dargestellten Formel folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungs-faktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
1.152 m ²	x	1,0	x	1,0	=	<u>1.152 m² KFÄ</u>

Die oben genannte Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.152 m².

Gestaltung der Maßnahme:

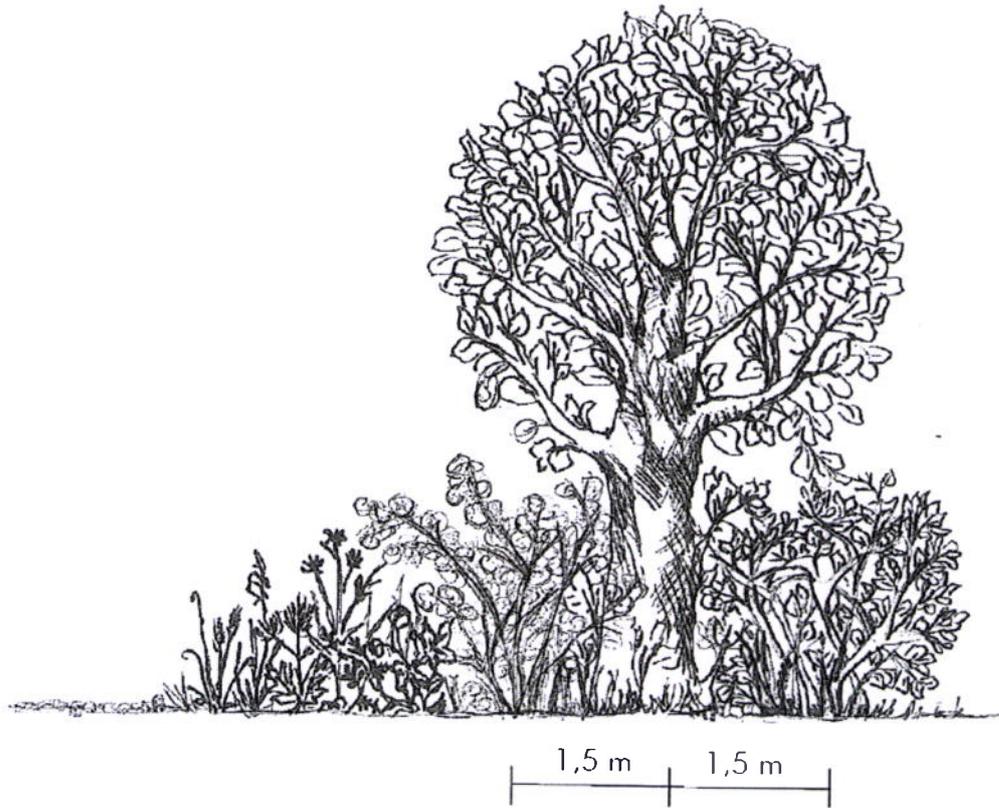
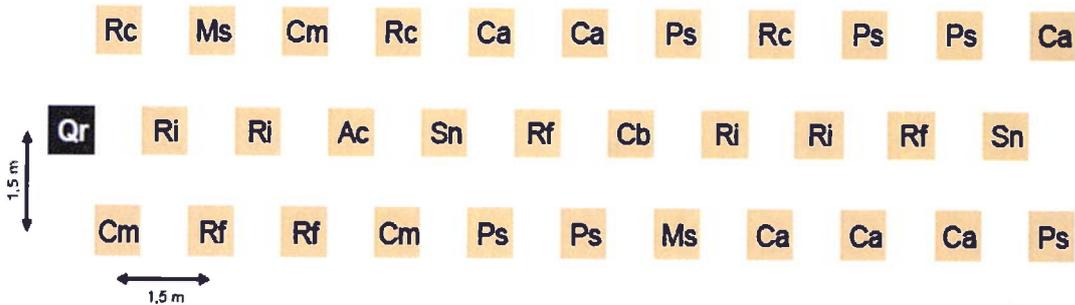


Abbildung 37: Querschnitt der neu zu pflanzenden 3-reihigen Hecke. Skizze: M Lordieck 2009.



Dt. Name	Bot. Name	Kürzel	Anzahl	%	Qualität
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Ps	6	18%	60/100 2x v., o.B.
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Ca	6	18%	60/100 2x v., o.B.
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Rc	3	9%	60/100 2x v., o.B.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Cm	3	9%	60/100 2x v., o.B.
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Rf	4	12%	60/100 2x v., o.B.
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Ri	4	12%	60/100 2x v., o.B.
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Sn	2	6%	60/100 2x v., o.B.
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Cb	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Ac	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Qr	1	3%	150/175 2x v., o.B.
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Ms	2	6%	150/175 2x v., o.B.

Abbildung 38: Pflanzschema und Artenspektrum der neu gepflanzten Hecke.

Die vorab gezeigten Abbildungen stellen den Aufbau einer 3-reihigen Hecke mit einseitigem Sukzessionssaum sowie ein standortgerechtes Pflanzschema dar.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten und mit einem umlaufenden Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) vor Wildverbiss zu schützen. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Darüber hinaus sind die nachfolgend unverändert aus Anlage 6 HZE MV 2018 zitierten Merkmale des Maßnahmentyps 6.31 zu beachten.

Auszug Anlage 6, Maßnahmentyp 6.31, HZE M-V 2018 (Zitat)

Maßnahme 6.31	Anlage von freiwachsenden Gebüschern oder Hecken
----------------------	---

Beschreibung:

Anpflanzung von Gebüschern oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Anpflanzung von 20 Einzelbäumen auf dem Parkplatz

Innerhalb der neu geplanten Parkplatzfläche sollen insgesamt 20 heimische Laubbäume (vorzugsweise Feldahorn – *Acer campestre*) gepflanzt werden. Die Maßnahme ist gemäß Anlage 6 HZE M-V 6.22 mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet. Da es sich hierbei um eine Maßnahme des Zielbereiches Siedlung handelt, der Beeinträchtigungen durch potenzielle Störquellen bereits im Kompensationswert berücksichtigt, ist der Ansatz eines Leistungsfaktors nicht zu berücksichtigen. Die Bezugsfläche für je Einzelbaum beträgt 25 m².

$$500 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad \underline{500 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}}$$

Darüber hinaus sind die nachfolgend unverändert aus Anlage 6 HZE MV 2018 zitierten Merkmale des Maßnahmentyps 6.22 zu beachten.

Maßnahme 6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
----------------------	---

Beschreibung:

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
 - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
 - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
Kompensationswert: 1,0

Ökokonten LZ I Ostseeküste

Reg.-Nr.	Massnahme	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m ² (gesamt)	Äquivalente m ² (verfügbar)
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Herr Kroll	38664040	landgesellschaft@lgrmv.de	201000	112505
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forst-hohenniedorf.de	17505	17505
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Jan Wieben	03821-89310	wieben@janwieben-bau.de	341458	200538
NPA-VP-001	Ökopool Lößnitz-Unrow, Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Herr Lüder Anton von Wesebe	383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	618892	372878
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhof	Wilfried Lenschow	03821-815720	service@agrartelshagen.de	420375	419077
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Hans-Heinrich Vorjans	38352662139	vorjans@web.de	478048	475769
VR-027	Außernutzungnahme von Waldflächen und Grünlandextensivierung bei Pantow	Frau Carla Mann	03834 832-47	carla-mann@lgrmv.de	38143	15671
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	03838/40451 2	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657792	640283
VG-015	Ökokonto "Insel Gömitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Gömitz	Uwe Johansen	0151/506459 04	uwe@johansen.de	1660080	1077666
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Holikendorf	Herr und Frau Hering	03881 711513	k. A.	26850	603
VR-033	Ökokonto Saiser Bach la	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	16330
VR-021	Naturwald Roter See I	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@lfoa-mv.de	199088	53850
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jamein	Herr Winkler	03841/40338	winkler@zwe-l.de	35001	17742
VR-022	Naturwald Roter See II	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@lfoa-mv.de	341933	120500
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	551801
VR-005	Renaturierung Graben 38/4 mit Gewässerandstreifen	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	68263
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Volker Klein	03843/8301-211	volker.klein@lfoa-mv.de	69000	30069
VR-020	Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	Marc Fiege	038234-50625	m.fiege@gut-darss.de	271137	115204
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Vant Lent, Ivo	038427/4053 7	xxxxx	9968	5327
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	272816	243452
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Hauke Kroll	383483235	hauke.kroll@lgrmv.de	5765345	1238615
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Bewaldung, Hinter Bollhagen	Andre Hagedorn	0171-5737624	andre.hag@web.de	171946	57209
VR-034	Ralswieker Forst West	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	346295	346295
VR-044	Ökokonto Naturwald Roter See Nord	Herr Marten Seidel	03843 8301204	Dienstleistungen@lfoa-mv.de	338019	338019
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gut-darss.de	111300	6300
LRO-054	dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder - Erhalt und Entwicklung des Habitats für den Eremiten, in Detershagen "An Eikberg"	Silke & Klaus Neymeyr	038204-74300	klausmyy@yahoo.de	18307	18307
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Marten Seidel	03843 8301 204	marten.seidel@lfoa-mv.de	165459	165459

Tabelle 4: Liste der Ökokonten in M-V, Landschaftszone 1 Ostseeküstenland, Stand: 18.12.2019.

Die oben aufgeführten Ökokonten liegen allesamt innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone und weisen eine so hohe Gesamtkapazität auf, dass auch in Zukunft von einer ausreichenden Verfügbarkeit auszugehen ist; im Übrigen ist damit zu rechnen, dass weitere Ökokonten hinzukommen werden.

Abzüglich der vorab beschriebenen Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans realisiert werden ($1.152 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$) besteht ein **Restbedarf** von $7.588 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 - 1.152 \text{ m}^2 = 5.936 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$, der mangels weiterer Kompensationsmaßnahmen vor Ort über Ökokonten der Landschaftszone I zu decken ist.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die Gemeinde Zierow plant als „staatlich anerkannter Erholungsort“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 die städtebauliche Entwicklung für den Teil des Gemeindegebietes mit besonders hoher Bedeutung für den Tourismus, den Bereich des Badestrandes, um die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Mit der Erstellung des B-Plan Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im Bereich des Badestrandes von Zierow schaffen.

Obschon der B-Plan im Wesentlichen darauf abstellt, die vor Ort bereits vorhandenen Nutzungen neu zu ordnen, ergeben sich hierdurch auch kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 7.556 m² EFÄ.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch folgende Maßnahmen:

1. Heckenpflanzung Parkplatz	1.152 m ² KFÄ
2. 20x Baumpflanzungen Parkplatz	500 m ² KFÄ
3. Ökokonto LZ I	5.936 m ² KFÄ
Kompensationswert gesamt:	7.556 m² KFÄ

Unter Beachtung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine ausgewogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der 2017 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Stieglitz, Feldschwirl): Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.08. 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 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 und die korrekte Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich gem. Anlage 6 HZE MV 2018 (Maßnahmen 6.22 und 6.31). 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.

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.

LUNG M-V (2017): Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (HzE marin)

LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018

LUNG M-V (2019): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

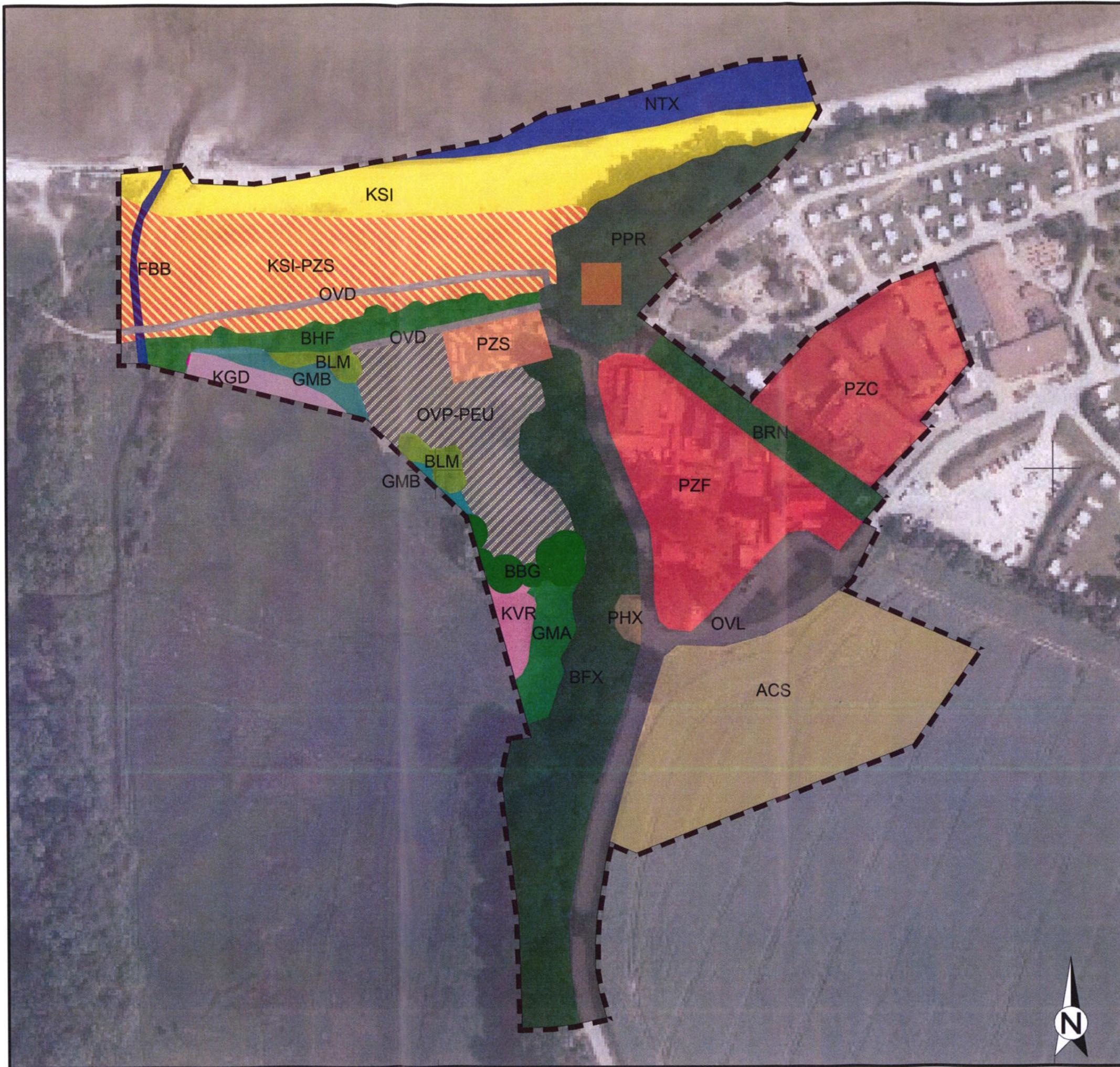
LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

Biota (2019): Vorläufige Evaluierung von Grünlandflächen bei Zierow-Eggersdorf zur Abschätzung der Eignung für ein Ökokonto.

7. Anhang

- Anlage 1: Karte Biotop Bestand Zierow Strand
- Anlage 2: Karte Wirkzone I Bestand und Planung
- Anlage 3: Karte Wirkzone II Bestand und Planung



LEGENDE

- ACS - Sandacker
- BFX - Feldgehölz überwiegend heimischer Baumarten
- BBG - Baumgruppe
- BHF - Strauchhecke
- BLM - Mesophiles Laubgebüsch
- BRN - nicht wegebegleitende Baumreihe
- FBB - beeinträchtigter Bach
- GMA - Artenarmes Grünland
- GMB - aufgelassenes Frischgrünland
- KGD - Gestörte Salzwiese
- KSI - intensiv genutzter Sandstrand
- KSI-PZS - intensiv genutzter Sandstrand in Verbindung mit Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- KVR - Brachwasserbeeinflusstes Röhricht
- NTX - Exponiertes Windwatt mit Sand und Kies der äußeren Küstengewässer der Ostsee
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
- OVL - Straße
- OVP-PEU - Parkplatz - teilbefestigte Fläche
- PHX - Siedlungsgebüsch
- PPR - strukturreiche, ältere Parkanlage
- PZC - Campingplatz
- PZF - Ferienhausgebiet
- PZS - Sonstige Sport- und Freizeitanlage

Gemeinde Zierow B13			
Biotoptypen			
AUFTRAGGEBER:			
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS <small>Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Fax.: 038203 - 7 33 99 3</small>		
DATUM:	MABSTAB:	PLANNUMMER:	
29.10.2020	1:1.500@A3		



LEGENDE

siehe Biotopkarte

KSI-PZS

OVP-PEU

PZC

PZF

PZS

OVL

Geltungsbereich B.-Plan

Bestand

Wirkzone 1 - 50 m um relevante Bestandsbereiche (Camping, Ferienhaus, Parkplatz, Spielstrand, Straße)

Kante zu relevanten vorhandenen Nutzungen

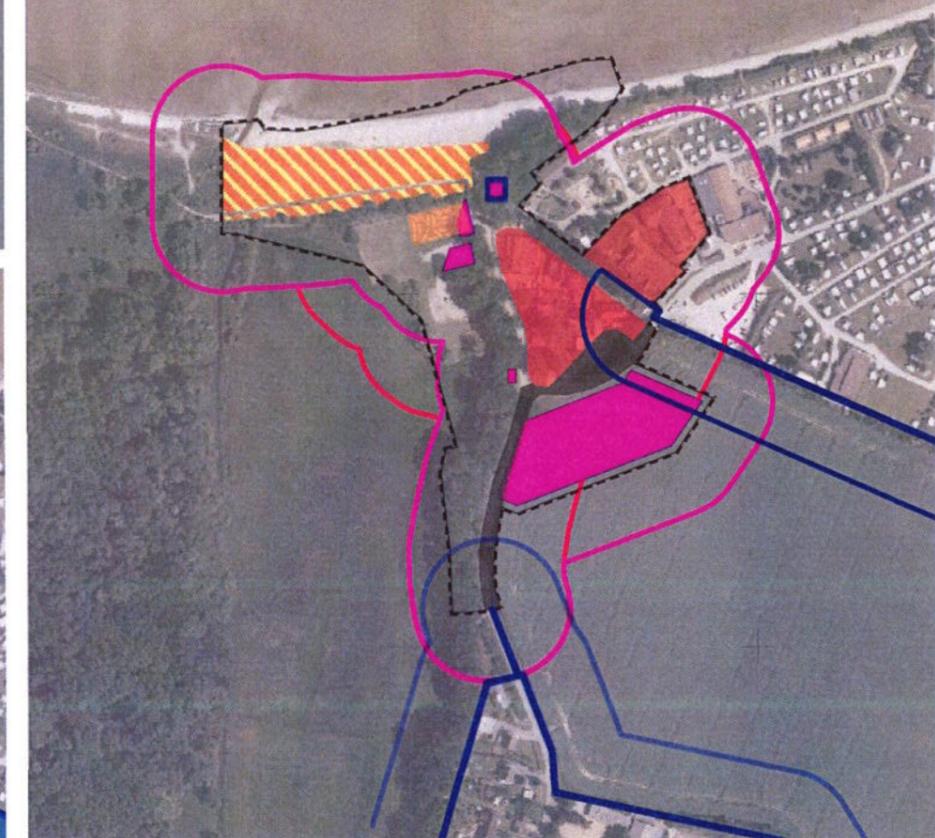
Wirkzone 1 - 50 m um relevante Bestandsbereiche (Camping, Wohnen, Straße)

Plan

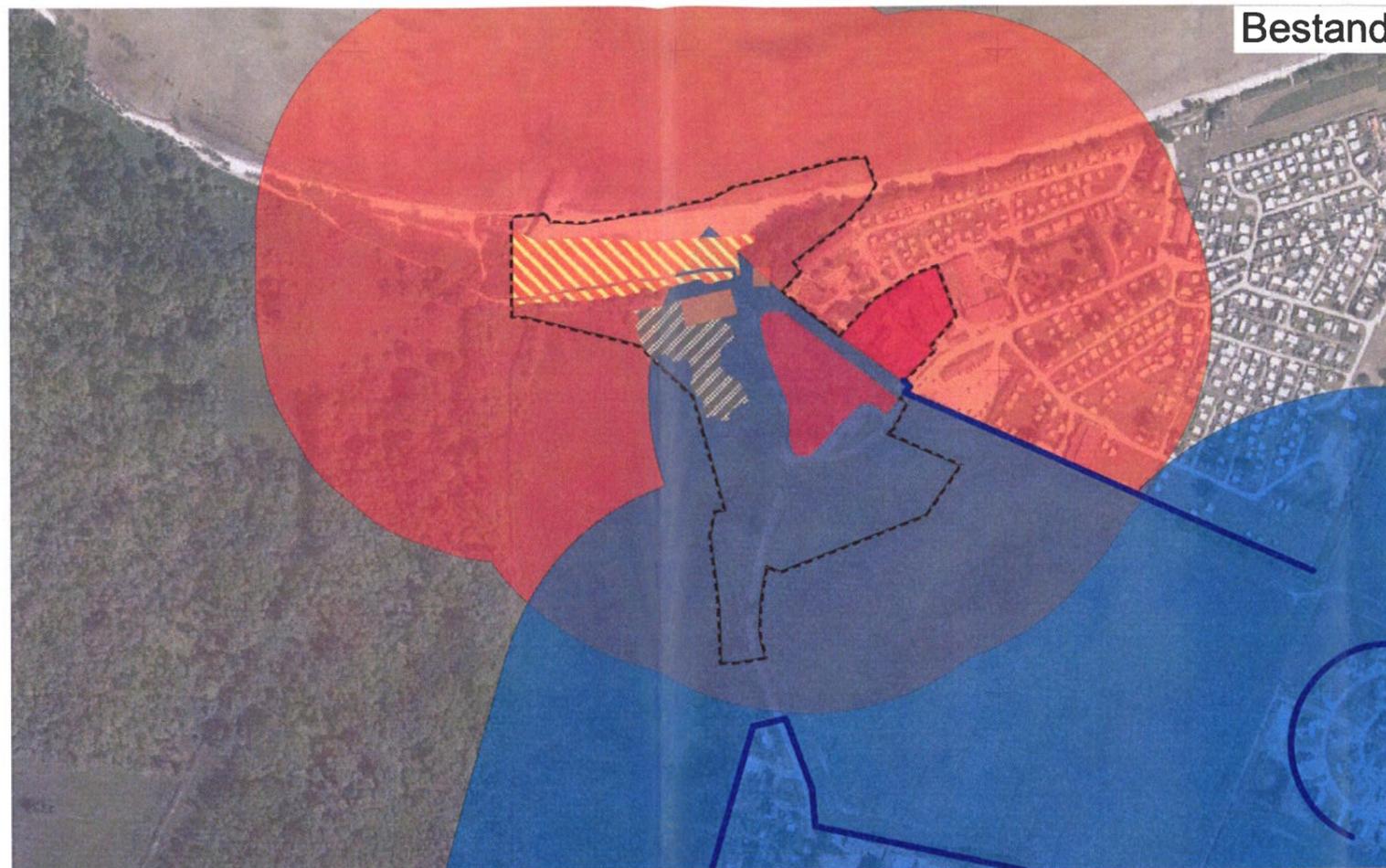
Wirkzone 1 - 50 m um relevante Planbereiche (Camping, Ferienhaus, Parkplatz, Spielstrand, Straße, neue Baufenster)

Relevante neue Planbestandteile

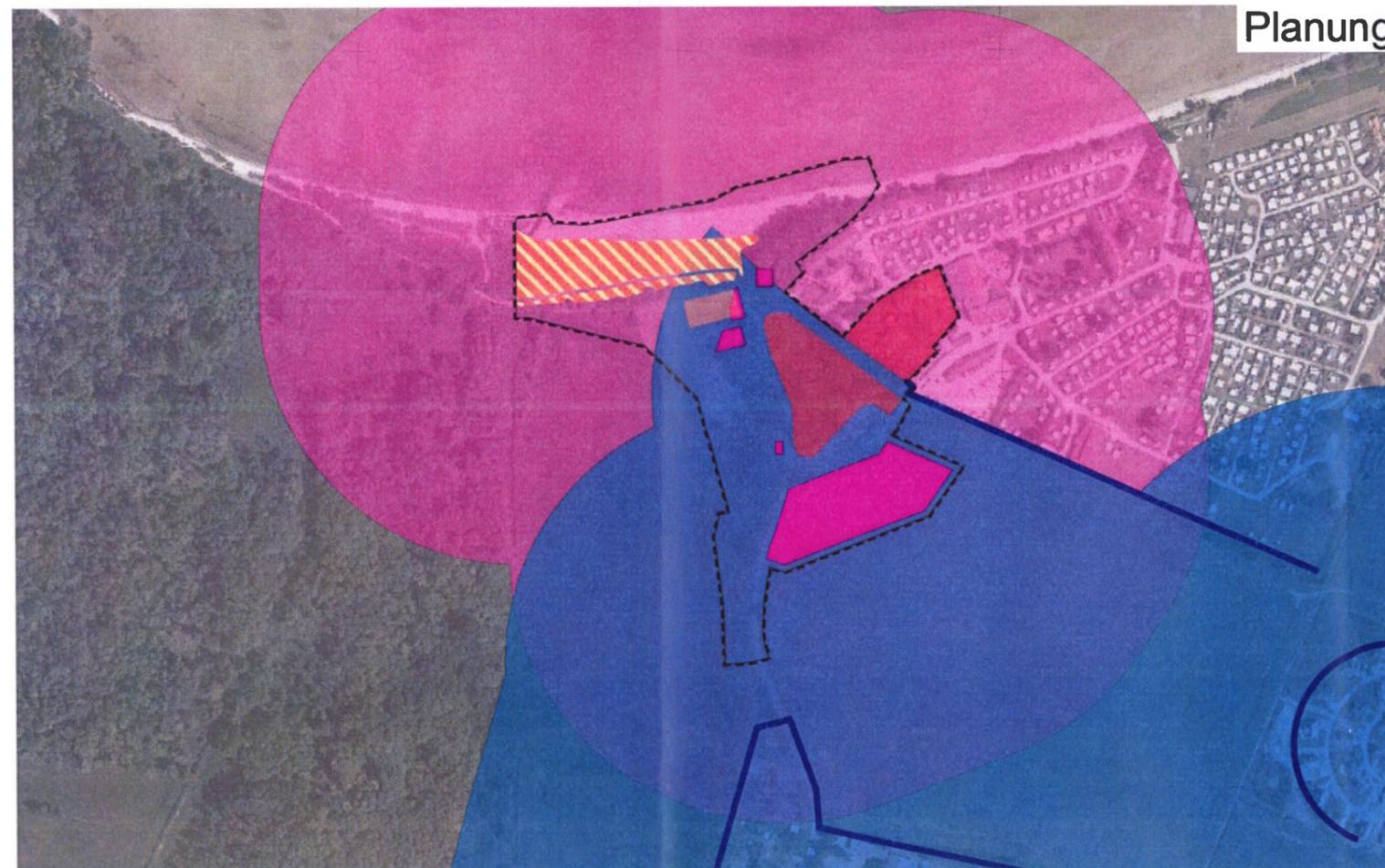
Verschneidung der relevanten Wirkzonen



Gemeinde Zierow B13			
Wirkzone I - 50 m ausgehend von Bestand und Planung			
AUFTRAGGEBER:			
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Fax.: 038203 - 7 33 99 3		
DATUM:	MABSTAB:	PLANNUMMER:	
20.03.2020	1:5.000		



Bestand



Planung

LEGENDE

siehe Biotopkarte

 KSI-PZS

 OVP-PEU

 PZC

 PZF

 PZS

 OVL

 Geltungsbereich B.-Plan

Bestand

 Wirkzone 2 - 200 m um relevante Bestandbereiche (Camping, Ferienhaus, Parkplatz, Spielstrand)

 Kante zu relevanten vorhandenen Nutzungen

 Wirkzone 2 - 200 m um relevante Bestandbereiche (Camping, Wohnen)

Plan

 Wirkzone 2 - 200 m um relevante Planbereiche (Camping, Ferienhaus, Parkplatz, Spielstrand, neue Baufenster)

 Relevante neue Planbestandteile



Gemeinde Zierow B13			
Wirkzone II - 200 m ausgehend von Bestand und Planung			
AUFTRAGGEBER:			
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Fax.: 038203 - 7 33 99 3		
DATUM:	MABSTAB:	PLANNUMMER:	
20.03.2020	1:5.000		