



Übersichtsplan

Gemeinde Zierow

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan Nr. 13
" Zierow Strand "**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 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-Planes Nr. 13 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den touristischen Schwerpunkt am Strand zu ordnen und attraktiver zu gestalten, den fließenden Verkehr im Vorhabenbereich zu ordnen, vorhandenen Bestand zu sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung zu entwickeln.

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 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 Baches. Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums und einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft. Im Norden und Westen überlagert sich das Planvorhaben mit Randbereichen des FFH DE 1934-302 und des SPA DE 1934-401. 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.

Die vorgesehenen Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, es findet lediglich eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungsformen statt.

Folgende Gesichtspunkte führen zu einer Vermeidung und Verminderung eines möglichen Eingriffs:

- 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.

Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“ unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl kompensationspflichtige Eingriffe in die Biotoptypen Sandacker, Sonstige Sport- und Freizeitanlagen auf intensiv genutztem Sandstrand, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten sowie auf nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation (als Parkplatz), die bilanziert und kompensiert werden müssen.

Die damit verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 7588 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan. Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird **innerhalb** des Plangebietes durch folgende Maßnahme geschaffen:

Der Umfang des Eingriffsäquivalents beträgt 7588 m² und wird teilweise über verschiedene Maßnahmen vor Ort kompensiert. So ist entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Parkplatzes die Anlage einer mehrreihigen Siedlungshecke mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 1152 m² festgesetzt. Desweiteren sollen innerhalb der neu geplanten Parkplatzfläche insgesamt 20 heimische Laubbäume, vorzugsweise Feldahorn, gepflanzt werden (500 m² KFÄ).

Der restliche Kompensationsbedarf von 5936 m² EFÄ wird mangels weiterer Kompensationsmaßnahmen vor Ort über die Inanspruchnahme von Ökokonten der Landschaftszone I abgedeckt.

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig ausgleichen.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der 2017 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu rechnen. Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

Weitere umwelterhebliche Beeinträchtigungen, auch in Bezug auf die Natura2000-Kulisse und hinsichtlich des besonderen Artenschutzes, entstehen mit der Umsetzung der Planinhalte nicht.

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 11.12.2018 bis 15.01.2019) gingen keine Stellungnahmen ein.

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 10.12.2018 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung am 20.11.2019 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (07.01.2020 – 07.02.2020) wurden von Bürgern Hinweise und 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 06.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden geprüft.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern wurden zahlreiche im Entwurf festgesetzte Nutzungen entweder gestrichen oder aber auf ein Minimum reduziert. Die Planinhalte, die zu neuen Nutzungen innerhalb des Gewässerstreifens in teilweise deutlich reduzierter Form verblieben sind, beschränken sich nunmehr auf die Errichtung eines strandnahen Sanitärgebäudes, der Errichtung eines Gebäudes für die Strandversorgung und dem nun landseitigen Ersatz des vorhandenen Wasserrettungsturmes.

Gemäß § 4a Abs. 3 wurde der geänderte Entwurf des B-Planes erneut ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

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

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (07.07.2020 – 31.07.2020) wurden von Bürgern Hinweise und Anregungen geäußert, die größtenteils unberücksichtigt blieben.

3.6. Erneute 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 06.07.2020 zur erneuten 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 Gemeindevertreterversammlung vom 03.11.2021 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 dem Bebauungsplan Nr. 13 „Zierow Strand“ 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 Natur2000-Gebietskulisse.

Es ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusentwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Zudem zielt die Planung auf den Rückbau des teilweise in die Natura2000-Kulisse hineinragenden, vorhandenen Parkplatzes sowie dessen strandfernere Verlagerung ab.

Zierow, den

17.11.21



Bürgermeister