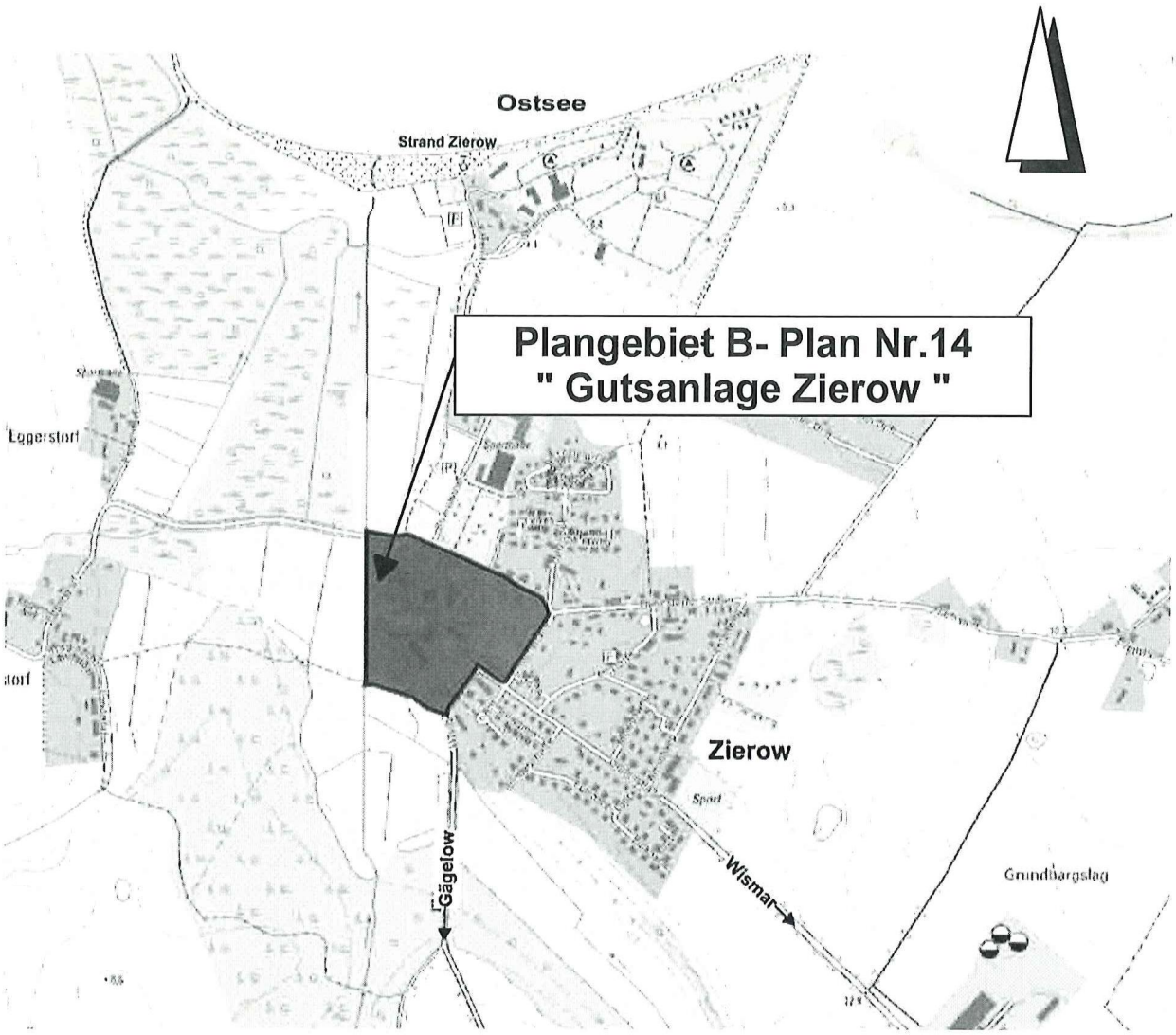

Übersichtsplan

Gemeinde Zierow

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 14
" Gutsanlage Zierow "

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

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss" zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Heute ist das Gutshaus eine Immobilie des Landes M-V und wird seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule" des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft - genutzt.
Das Gutshaus mit Park ist heute als Baudenkmal erfasst. Es bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern.
Über den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen hinaus, der den laufenden Schulbetrieb sichert, erfolgt die Planung unter zukunftsorientierten Zielstellungen künftiger möglicher Nachnutzungen, wobei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund steht.

Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.
Aufgabe der Gemeinde ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
Mit dem B- Plan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände

2. 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 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 im Westen der Ortslage Zierow auf dem Gelände der Gutsanlage in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Auf dem Gutsgelände, welches seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule" des Landkreises Nordwestmecklenburg –

Fachschule für Agrarwirtschaft genutzt wird, wurden im Zuge dessen nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.
Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung der Ortslage.
Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an die Lindenstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südosten an die Wischer Straße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.
Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums und einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.
Da der Bebauungsplan auf die Sicherung und den Abbau städtebaulicher Missstände im Umfeld des Denkmalbereiches abzielt, ergeben sich durch die Planinhalte keine qualitativen oder quantitativen Verstärkungen der aktuellen Nutzungen. Unter Beachtung des festgesetzten Rückbaus von Gebäuden und Teilen von Gebäuden sowie deren vereinzelt zulässiger Ersatz durch Nutzungen, die sich in die überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebungsbereiche harmonischer und verträglicher eingliedern werden als der aktuelle Bestand, ist infolge der Umsetzung der Planinhalte eher von einer Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit von vornherein sicher auszuschließen.

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung von Eingriffen bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehenen Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, es findet lediglich eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungsformen statt.
- Die Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut, die Sicherung einer ortstypischen Bebauung sowie die Beseitigung der städtebaulichen Missstände führt zu einer Attraktivitätssteigerung am Standort. Im Zuge dessen sollen im Sinne des Denkmalschutzes ggf. störende bauliche Anlagen festsetzungsgemäß zurückgebaut und außerhalb der Baugrenzen der Parkgestaltung zugeführt werden. Die damit verbundenen Entsiegelungen werden deutlich größer sein als die im Umring festgesetzte ergänzende Wohnbebauung, die sich in ortstypischer Weise am Innenbereich orientiert und somit auf einige wenige Einzelgebäude beschränkt bleibt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur geringfügig durch eine zusätzliche Verkehrsfläche zur rückseitigen Erschließung des WA 2 erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Planung dient in erster Linie der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes einschl. Park unter Beseitigung störender, weil atypischer Bausubstanz im direkten Umfeld zur Verbesserung der Erlebbarkeit des historischen Ensembles. Vorgesehen ist der teilweise oder gänzliche Rückbau der beiden links und rechts der frontalen Hauptachse des Gutshauses bestehenden Zweckgebäude, die nicht Bestandteil des historischen Ensembles sind.
Angesichts der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass diese Zweckgebäude vollständig zurückgebaut werden. Festsetzungsgemäß können diese anschließend durch das Hauptgebäude nicht mehr störende, d.h. gestalterisch angepasste und hinsichtlich seiner Kubatur deutlich kleinere Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich erfolgt festsetzungsgemäß im Südwesten des Plangebietes der ersatzlose Rückbau von ebenfalls nicht historischen Zweckgebäuden. Insgesamt ergibt sich alleine in SO 1 zuzüglich des Rückbaus der südlich im Parkbereich stehenden Nebengebäude und der dazwischen befindlichen teil- und vollversiegelten Verkehrsfläche in der Bilanz eine Entsiegelungsfläche von ca. 1.500 m², die anschließend der Parkgestaltung zugeführt werden kann. In WA 3 ist darüber hinaus zur Einhaltung der GRZ 0,4 der Rückbau des Mensagebäudes (Kantine) zwingend notwendig; dieses kann im betreffenden Bereich des WA 3 unter Beachtung der beiden in WA 3 stehenden Wohnblöcke durch maximal 2 zusätzliche Wohngebäude ersetzt werden.
In der Gesamtbilanz ist mit einer Entsiegelung auf ca. 2.472 m² zu rechnen, der maximal zulässige Zubau durch Wohngebäude und Verkehrsfläche wird hingegen eine Gesamtfläche von ca. 1.950 m² nicht übersteigen. Selbst unter Beachtung ggf. zulässiger Nebengebäude, Hauszufahrten u.ä. wird festsetzungsgemäß mehr ent- als neuversiegelt. Keinesfalls übersteigt die Neuversiegelung die Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereiches.

In der Summe ergeben sich aus der Umsetzung der Planinhalte keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung. Somit entfällt auch der Bedarf der Eingriffskompensation.

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 2018 durchgeführten Geländebegehung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG im Zuge der Planumsetzung nicht zu rechnen, wenn im Zuge der vorgesehenen Gebäudeabrisse zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen folgendes beachtet wird:

Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs-/Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Fledermäusen und Vögeln (Höhlen-,Nischen-, Fassadenbrüter) durchzuführen.

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 08.04.2019 bis 10.05.2019) gingen Stellungnahmen von Bürgern mit Einwendungen, Hinweisen und Anregungen ein, die teilweise berücksichtigt wurden.

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 09.04.2019 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 27.05.2020 geprüft und teilweise berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (07.07.2020 – 14.08.2020) gingen Stellungnahmen von Bürgern mit Einwendungen, Hinweisen und Anregungen ein, die teilweise berücksichtigt wurden.

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 06.07.2020 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 24.02.2021 abgewogen und teilweise 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. 14 „Gutsanlage Zierow" 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.
Es ist festzustellen, dass die Planungsziele der Gemeinde insbesondere bezüglich der Tourismusentwicklung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmen.
Durch die Planung werden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden berücksichtigt.

Zierow, den 20.08.2021

Bürgermeister

GEMEINDE ZIEROW
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG