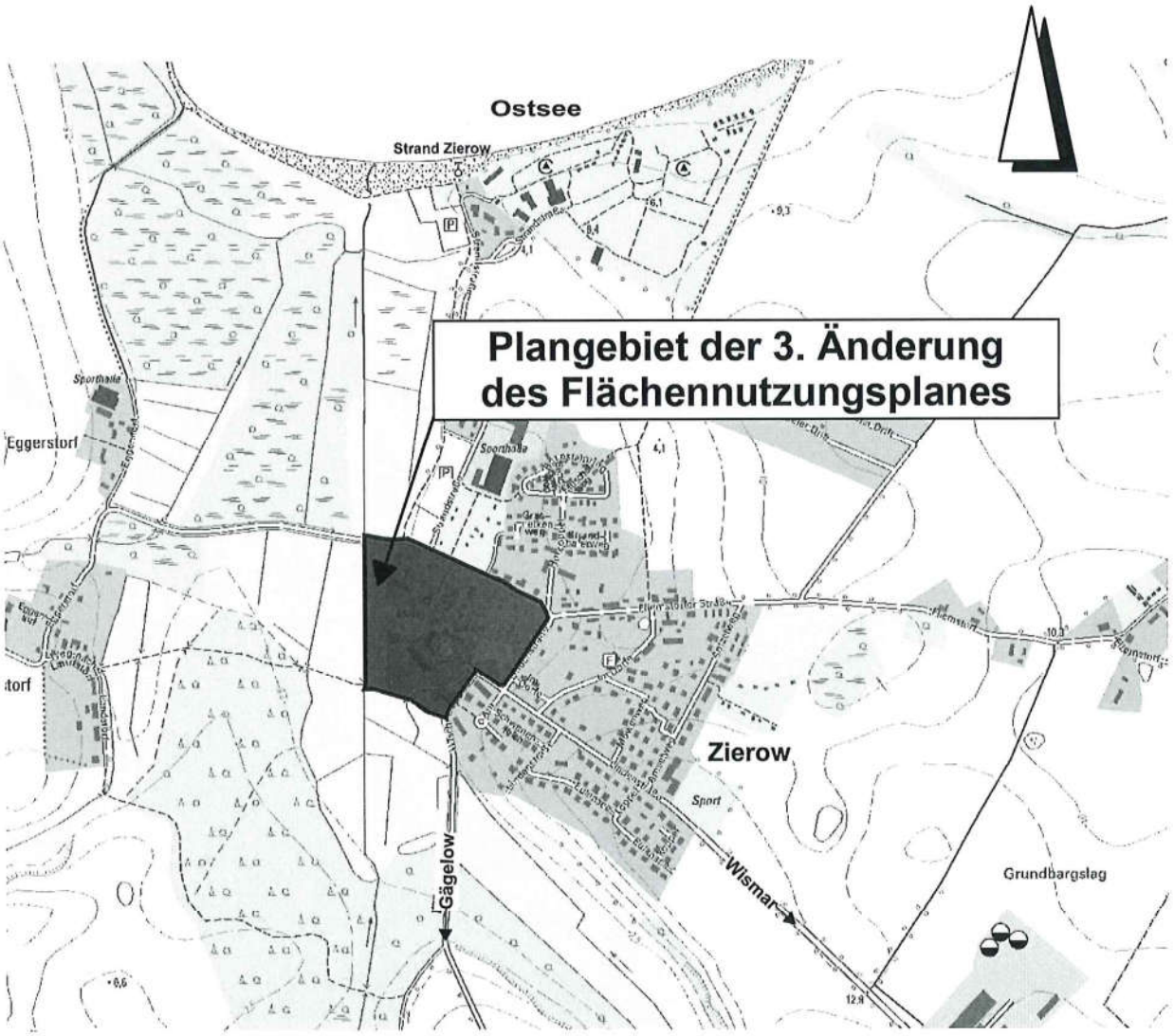
Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 " Gutsanlage Zierow "



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung:
Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- *das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen*

- *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen*

- *die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen*

Der Bereich der 3. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.
Er umfasst eine Fläche von ca. 8 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordosten:	durch die Lindenstraße
Im Südosten:	durch die Wischer Straße
Im Süden:	durch Grünflächen
Im Westen:	durch den Zierower Bach

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow".

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert **(3. Änderung)**.

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 wurde Anfang der 90er Jahre umfassend saniert. Der Erhaltungszustand ist gut.
Das Gutshaus bildet das Zentrum von Zierow. Mit dem Bebauungsplan 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.
Es werden daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
In ihm sind die dargestellten Flächen bzw. das Gebiet für den Bereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen am Bestand orientiert. So wird der Bereich des Gutshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum" und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" dargestellt. Im Randbereich erfolgten Darstellungen für Allgemeine Wohngebiete. Nur im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche als Mischgebiet dargestellt.
Im Wesentlichen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Abweichung wird im Bereich der Mischgebietsfläche geplant, die im Bebauungsplan nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienwohnen" ausgewiesen wird, da die straßenbegleitende Mischgebietsfläche durch Wohnnutzung geprägt ist und über kein Flächenpotenzial verfügt, um sie zum MI-Gebiet zu entwickeln.
Zudem wird die Zweckbestimmung der Gutsanlage um touristische und kulturelle Nutzungen erweitert, um genügend Spielraum für eine wirtschaftliche und touristische Nutzung des Ensembles zu gewährleisten und die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten.
Das städtebauliche Entwicklungskonzept des B- Planes ordnet die Bauflächen des Sondergebietes und der Umgebungsbebauung in ihrer Größe, Zuordnung und Nutzungskategorie.
Die im Ursprungsplan dargestellten Grünflächen umfassen neben dem Gutspark durch Wohnbebauung und technische Infrastruktur (Abwasserpumpwerk) genutzte Bauflächen, deshalb ist die Grünflächenausweisung nicht korrekt. Diesem Umstand Rechnung tragend, erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung und Aufstellung des parallelen Bebauungsplanes eine Korrektur.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb beschließt die Gemeindevertretung, den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereich zu ändern, um die Planungen der Gemeinde wie folgt in Übereinstimmung zu bringen (**3. Änderung**):
Durch Neuordnung der Bauflächen im Bereich und direktem Umfeld der Gutsanlage Zierow soll die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow erhalten werden, sie werden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Bildung" ausgewiesen.
Entsprechend dem Bestand wird im nordwestlichen und im südlichen Bereich Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen" ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.
Neben den drei Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbaulandqualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Entsprechend dem Bestand werden der Gutspark und die nordwestlich im Plangebiet vorhandene Grünfläche als private Grünflächen im Plan dargestellt. Zur Sicherung und qualitativen Aufwertung wird die Parkanlage der Gutsanlage zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Parkanlage- Gutspark" ausgewiesen.
Die im Änderungsgebiet vorhandenen Wasserflächen, der Schwanenteich und sein Zufluss sowie der offene Graben im nordwestlichen Bereich werden im Plan als Wasserflächen und die westlich an den Gutspark anschließende Fläche zweckentsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Grünland, dargestellt.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow".

Mit der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" mit dem der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz

Baudenkmale

Das Gutshaus und der Park sind als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgeführt.
Das Baudenkmal (1508), Zierow Lindenstr. 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park umfasst den Kernbereich der historischen Gutsanlage welches im FNP-Plan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung festgesetzt ist.
Am ehemaligen Forsthaus in der Lindenstraße 17 befindet sich ein Wappenrelief, das Denkmal (1509), welches in die Denkmalliste Nordwestmecklenburgs eingetragen ist.

Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Die für die Aufwertung des Parks beabsichtigten Maßnahmen wie Abbruch alter Bausubstanz und landschaftsgärtnerische Pflege bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG.
Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.

Neben dem eigentlichen Denkmal ist auch dessen unmittelbare Umgebung zu schützen. Daher ist für alle Baumaßnahmen auf den Flurstücken 8, 8/1, 2/1, 2/3, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 11, 12/1, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 392, 393, 395 der Flur 1 in der Gemarkung Zierow, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V erforderlich. Sofern ein Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V eingereicht wird, ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V vorab einzuholen und mit der Genehmigungsfreistellung einzureichen.

Bodendenkmale

Das Bodendenkmal (befestigter Herrensitz und Gutsanlage) umfasst den Innenbereich der befestigten Gutsanlage des 18. Jahrhunderts samt umgebenden Grabenabschnitten und ist in seinem nördlichen Teil als mit denkmalrechtlicher Genehmigung veränderbar (BD_v) eingestuft. Der Bereich mit noch erhaltenen Bereichen der Grabenanlage ist als nicht veränderbares (BD_{nv}) Bodendenkmal anzusehen. Der heute östliche Teil des Schwanenteiches ist nicht Bestandteil des Bodendenkmals. Die Bereiche einschließlich ihrer Einstufungen sind im Plan gekennzeichnet.

Im Bereich des mit BD_{nv} (Bodendenkmal nicht veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zulässig.

Im Bereich des mit BD_v (Bodendenkmal veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals können Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Das Bodendenkmal umfasst die im Laufe der Jahre entstandenen Befestigungsanlagen, beginnend mit dem Wall und dem Graben des befestigten mittelalterlichen Herrensitzes des Eckard Negendanck. Die darauf folgende frühneuzeitliche Befestigung des Herrensitzes ist auf historischen Karten des 18. Jahrhunderts als breiter Wassergraben in Form eines unregelmäßigen Vierecks mit einer dem Grabenverlauf parallelen Bebauung des Innenbereiches dargestellt. Der Schwanenteich war vom Graben noch durch einen zwischen Teich und Graben verlaufenden Fahrweg getrennt, der wohl erst bei einer Wegeverlegung im Zuge der Gutsumstrukturierung in den 1820er Jahren abgegraben wurde.
Der südost-nordwestlich verlaufende Schenkel der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße verläuft auf dem nordwestlichen, jetzt verfüllten Grabenbereich der frühneuzeitlichen Wehranlage. Es wird angeregt, auch vor dem Hintergrund beabsichtigter touristischer Erschließung den ehemaligen Verlauf des Wehrgrabens oberflächlich kenntlich zu machen; im Bereich der Erschließungsstraße evtl. durch sich optisch abhebende Pflasterung.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei **Zufallsfunden**:
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).

gebilligt durch Beschluss der GV am: 24.02.2021
ausgefertigt am: 13.08.2021

Der Bürgermeister

Anlagen
- *Umweltbericht vom* *24.02.2021*
- *Fachbeitrag Artenschutz vom* *24.02.2021*