

GEMEINDE ZIEROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

GUTSANLAGE ZIEROW

3. 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

PLANVERFASSER

GEMEINDE ZIEROW

AMT KLÜTZER WINKEL

SCHLOßSTRABE 1

23948 KLÜTZ

AUFTRAGGEBER

M. Sc. Lisa Menke

BEARBEITER

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

24.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen	2
1.1. Anlass und Aufgabe	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	3
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1. Einleitung	7
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung	7
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	7
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	9
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	17
3.6.1. <i>Geschützte Biotope</i>	17
3.6.2. <i>Lebensraumausstattung im Geltungsbereich</i>	18
3.7. Tiere.....	18
3.8. Biologische Vielfalt	19
3.9. Kulturgüter	19
3.10. Sonstige Sachgüter	20
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	20
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	20
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	20
4.2.1. <i>Erschließung</i>	20
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i>	20
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	21
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	21
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	21
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22
6. Quellenangabe.....	23

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes gibt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes im Bereich des Gutshauses Zierow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 14 „Zierow Gutshaus“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. 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.

Es 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.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabensgebietes, 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 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.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1, 17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus Flst. 9, 11, 12, 61, 383, 384, 385 und 387 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an die Lindenstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südosten an die Wischerstraße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

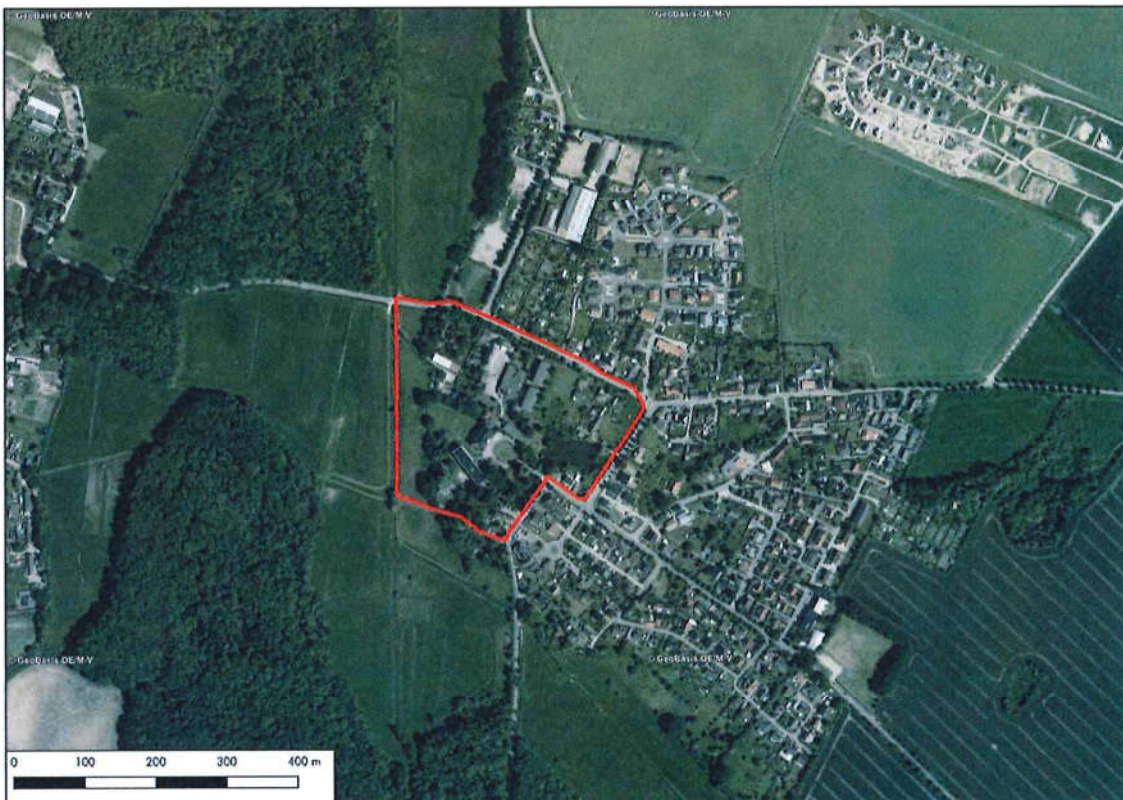


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot). Kartengrundlage: geoportal M-V 2017.

1.3. Plankonzept

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.

SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan (Entwurf), Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Januar 2020.

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt.

SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr + Bildung - gemäß § 11 (1) BauNVO

Der Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Gutsanlage. Diese wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr + Bildung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind die Erhaltung und der Ersatz bzw. der Rückbau der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte zulässig.

Mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung sind z.B. folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:

- **FREMDENERKEHR:** Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, Kur-, Wellness- und Spa-Einrichtungen
- **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:** Schulungs-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, objektgebundene Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen

SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Um eine reine Ferienwohnnutzung auszuschließen, wird die Zahl der Ferienwohnungen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt.
- Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Zierow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt.

SO 3 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Das Baugebiet SO 3 umfasst ein südlich zur Gutsanlage liegendes Grundstück, welches historisch zum Wirtschaftshof des Gutes gehörte. Das Grundstück ist mit einem großen mehrgeschossigen Gebäude bebaut, dass ehemals als Stall- und Verwalterhaus genutzt wurde.

Nach umfassender Sanierung wird das Gebäude ausschließlich als Wohngebäude in der Mischform Wohnen und Ferienwohnen genutzt. Freie Kapazitäten sind hier nicht mehr vorhanden.

Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen – ausgewiesen.

Um eine Umstrukturierung der Nutzung des Gebäudes zur Dauerwohnnutzung auszuschließen wird die maximal zulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE beschränkt.

WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Neben den Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbauland-

qualität erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Zentrum des Dorfes.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Beschränkung der Wohnbaukapazität ist in den WA 1 und WA 2-Gebieten nur eine Dauerwohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im WA 3 ist auf Grund der Bestandsnutzung mehrgeschossiger Wohngebäude nicht beabsichtigt.

Entsprechend der Bedeutung der Entwicklung des Tourismus in Zierow sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- Die Anzahl der Ferienwohnungen ist auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.
- Die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen, ist nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

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

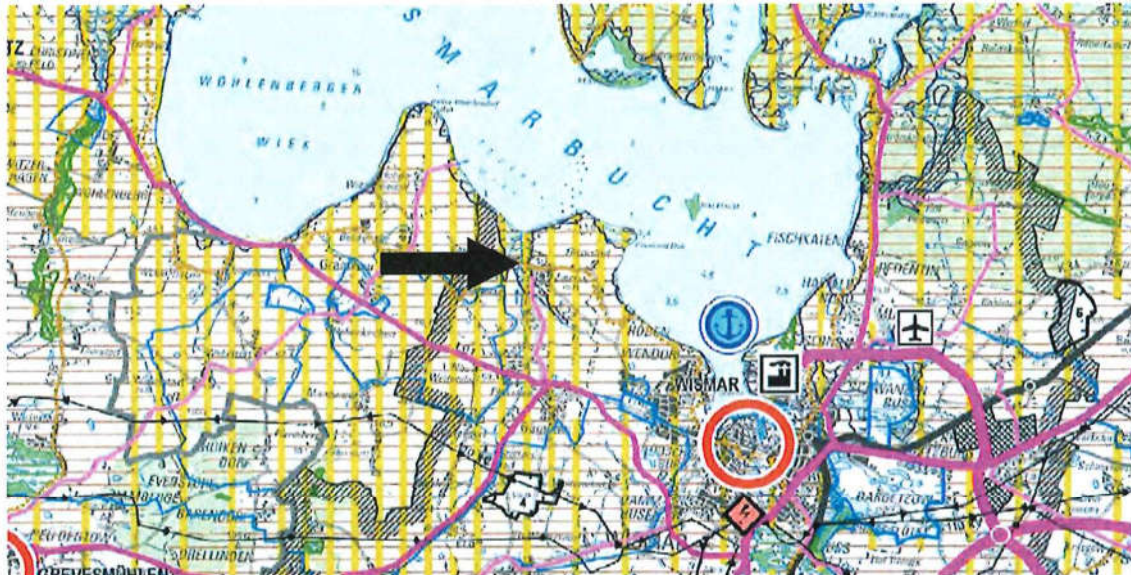


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Schwarzer Pfeil.

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

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

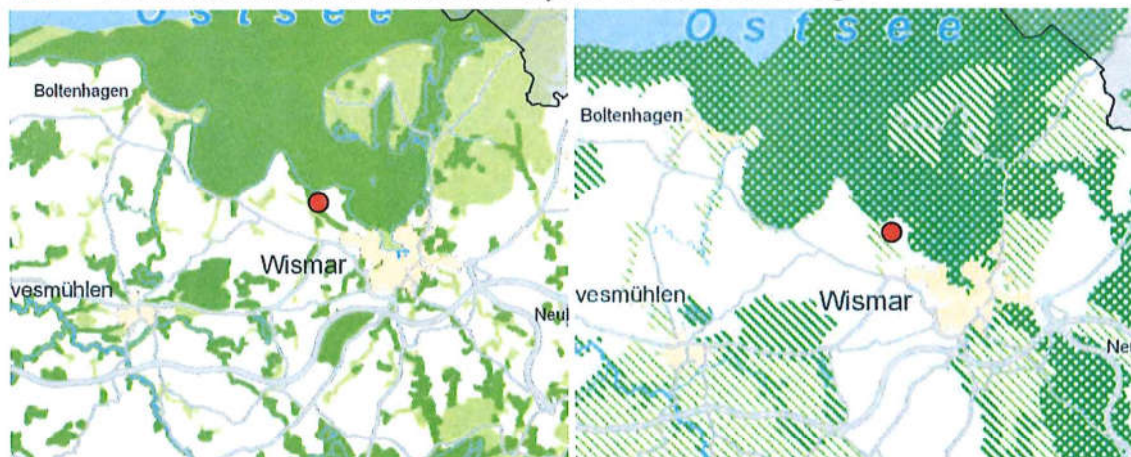


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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 innerhalb der Ortslage Zierow 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 und die Zierower Bachniederung im Norden des Vorhabengebietes besitzt ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotential, vor allem als Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung. Das stark entwässerte und degradierte Moor westlich des Vorhabens wird zudem durchzogen von mehreren bedeutenden Fließgewässern mit z.T. stark vom Referenzzustand abweichenden Strukturgütern, westlich daran grenzt ein Waldgebiet mit deutlichen strukturellen Defiziten. 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. Die Umsetzung der Planinhalte steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Maßnahmen.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

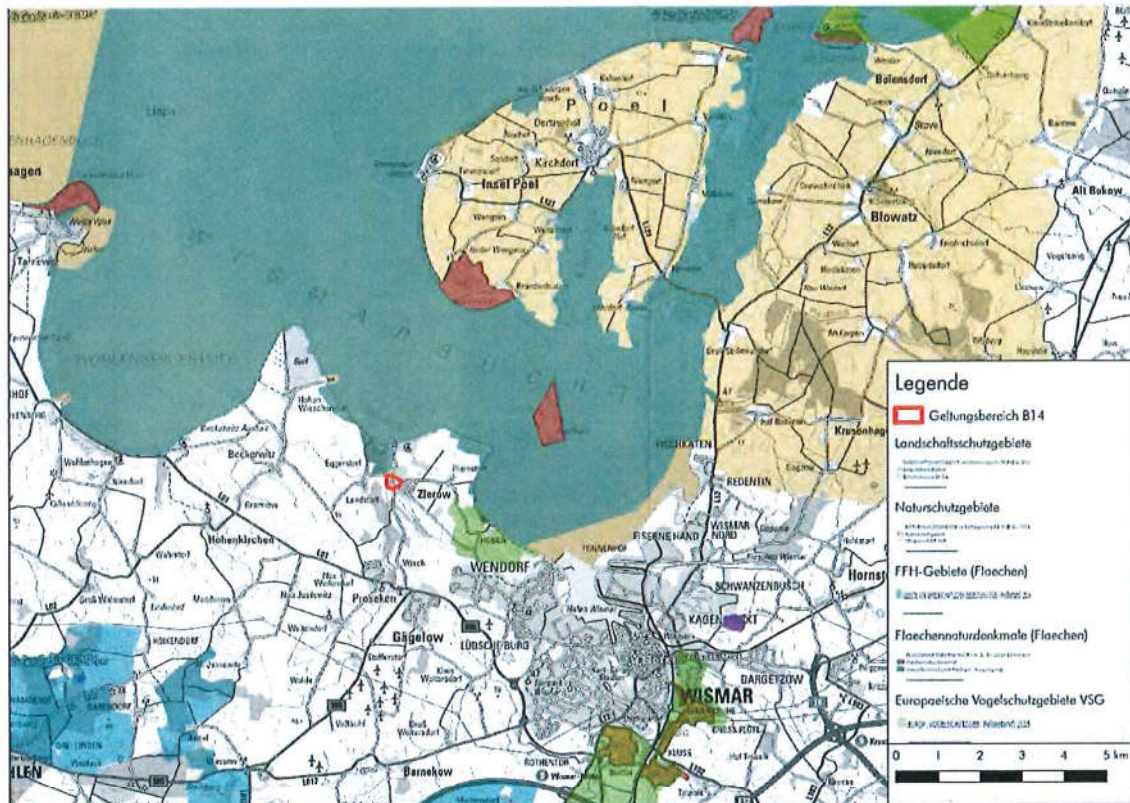


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.300 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.400 m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von 3.700m nordöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 4.400 m nördlich zum Plangebiet

Entfernungs- und lagebedingt ist eine Beeinträchtigung der umgebenden nationalen Schutzgebiete durch die Planinhalte ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die im Nordwesten direkt an das Plangebiet grenzenden Natura2000-Gebiete FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ und des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

Da der Bebauungsplan auf die Sicherung und den Abbau städtebaulicher Missstände im Umfeld des Denkmalbereiches zielt, 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.

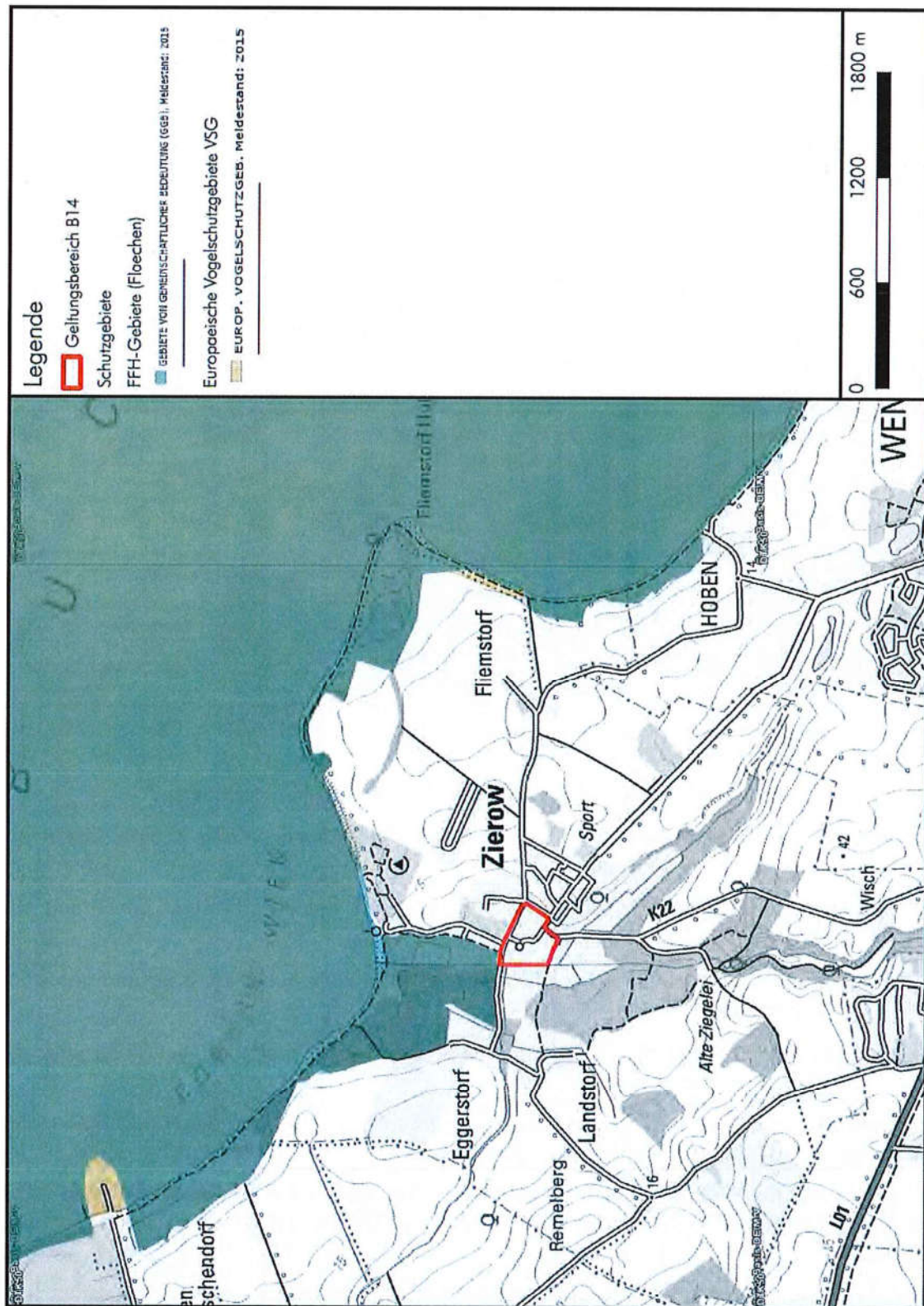


Abbildung 9: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Datengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.



Abbildung 10: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet übernimmt derzeit die Funktion eines Berufsschulzentrums, von dem nur eine untergeordnete Wohnfunktion ausgeht. Eine Erholungsfunktion geht vom Plangebiet derzeit nicht aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann das ehemalige Gutsgelände einer Nutzung zugunsten des Fremdenverkehrs und der Bildung zugeführt werden. Im Umfeld des denkmalgeschützten Kernbereiches ist eine ortsübliche Wohn- und Ferienwohnnutzung zulässig.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle, da sich die Flächen innerhalb der Ortslage Zierow befinden.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser



Abbildung 11: Plangebiet (rot) außerhalb des südwestlich gelegenen Wasserschutzgebietes „Gramkow-Hohenkirchen“; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

Im Plangebiet befindet sich der als eutrophe Standgewässer ausgeprägte Schlossgraben, dessen Ausprägung und Qualität von der Umsetzung der Planinhalte unbeeinflusst bleiben wird.

3.3. Boden

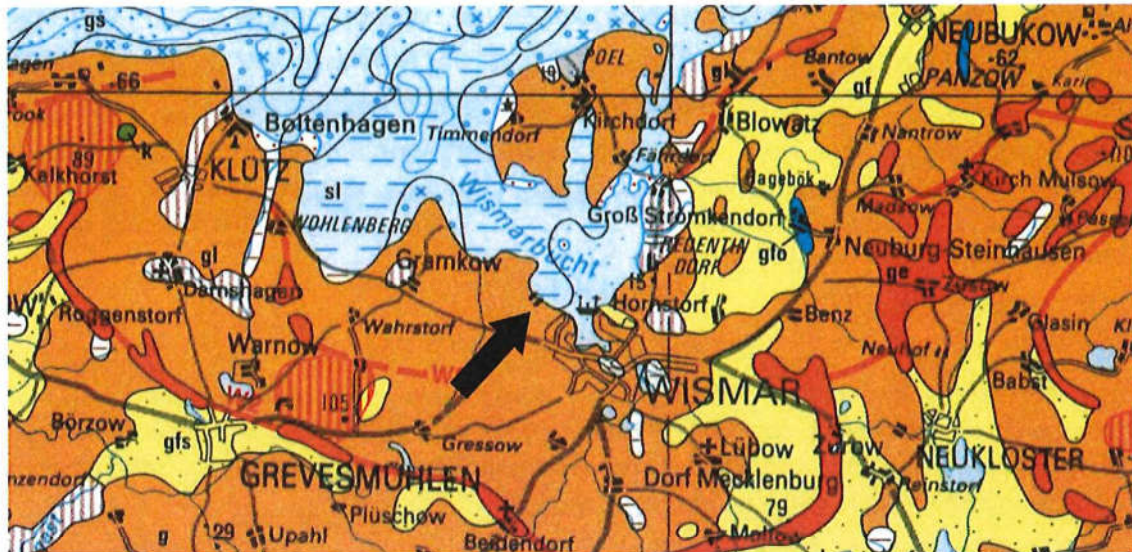


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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.

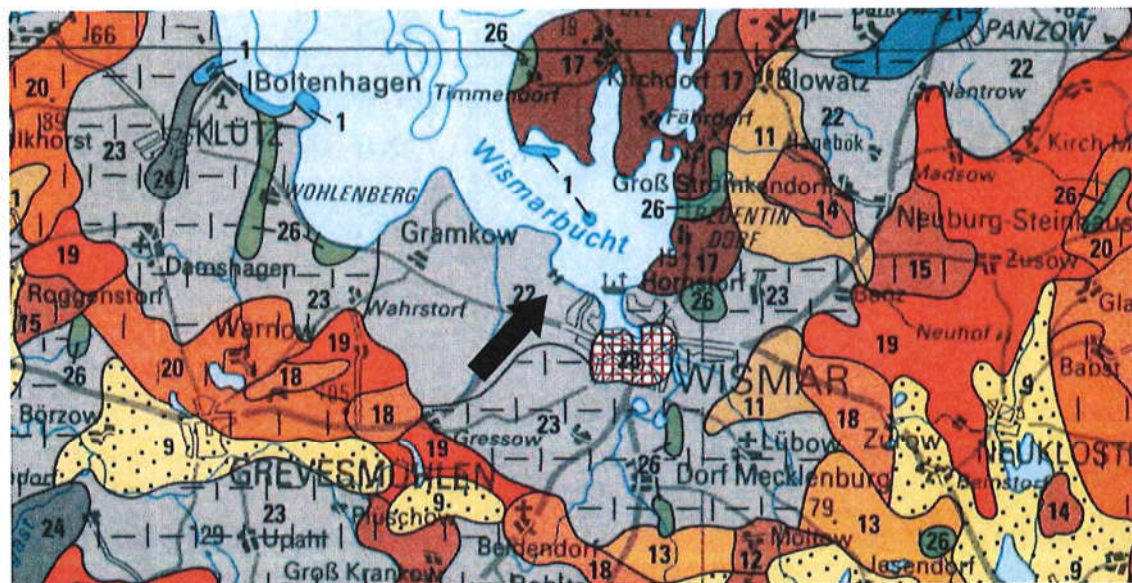


Abbildung 13: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht bereits unter Nutzung stehende Flächen (Gutsanlage/Berufsschule), dessen Untergrund bereits anthropogen beeinflusst, weil im Zuge der Errichtung der Gutsanlage als Landschaftspark vollumfänglich gestaltet 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. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass im Zuge der Planumsetzung der festgesetzte (Teil-) Rückbau von Gebäuden innerhalb des Plangebiets eine größere Fläche einnehmen wird, wie der unter Beachtung des

Denkmalschutzes nur eingeschränkt und nach Abriss störender Gebäude ermöglichte Zubau einzelner Wohngebäude.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung 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. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Zierow, werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits vorbelasteter Bereich.



Abbildung 14: Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutsanlage nach Nordwesten. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Östlich und nördlich grenzt an das Plangebiet die Bebauung der Ortschaft Zierow. Die in Abbildung 12 dargestellte, äußerst markante, weil historische Hauptsichtachse zeigt den Blick von der Lindenstraße in Richtung Gutshaus. Diese bleibt nach Umsetzung der Planinhalte unverändert.



Abbildung 15: Blick vom Gutshof in Richtung Lindenstraße. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 13 stellt die Hauptsichtachse vom Zugang des Gutshauses entlang der Lindenstraße in die Ortslage von Zierow dar. Die hier angedeutete Weitsicht wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch (Teil-) Rückbau der nördlich und südlich der Hauptachse befindlichen Zweckbauten wieder dem historischen Ursprung angenähert. Der prägende Parkbaumbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten.



Abbildung 16: Blick nach Nordosten in Richtung Bestandsbebauung auf dem Gutsgelände . Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Dem Gutshausensemble vorgelagert, befindet sich der Schwanenteich. Der dichte Bewuchs rund um den Teich lässt kaum eine Blickbeziehung zur angrenzenden Wohnbebauung zu. Auch mit Umsetzung der Planinhalte bleiben die Grünstrukturen erhalten und das Gewässer unbeeinflusst.



Abbildung 17: Blick nach Westen über Grünland. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 15 zeigt den Blick nach Westen aus dem Plangebiet. In der Ferne ist ein größeres Waldstück zu erkennen, zwischen diesem und der Gutsanlage liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Diese ebenfalls historisch begründete Sichtachse vom Gutshaus in die Landschaft ist charakteristisch für die Gestaltung englischer Landschaftsparks im Klassizismus, der die streng architektonische Anordnung von Gebäude und Ziergärten im Barock zugunsten einer naturnahen Gestaltung unter Einbeziehung der freien Landschaft ablöste. Hierbei bilden die beiden im Bild zu erkennenden mächtigen Stieleichen ein Fenster in die freie Landschaft. Der im Bildhintergrund sichtbare Solitärbaum lenkt den Blick des Betrachters in die Tiefe und betont die optische Erweiterung des Gutsparks in die freie Landschaft.

Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt und – insb. durch Rückbau störender Gebäude – die Wiederherstellung der Typik der klassizistischen Gutsanlage, deren Landschaftspark im gesamten Umfeld des Gutshauses ein hierfür maßgeblicher Bestandteil ist. Der teilweise als Naturdenkmale ausgewiesene Parkbaumbestand bleibt dementsprechend festsetzungsgemäß vollständig erhalten.

Ebenso bedeutsam für die Nachvollziehbarkeit der Historie der Anlage ist die aus dem Barock als Relikt überbliebene Kopflindenallee an der Lindenstraße im nördlichen Plangebiet; sie wurde gekonnt in die klassizistische Landschaftsgestaltung einbezogen: Sie leitet an ihrem Nordwestende in Richtung Zierow Strand in einen von nunmehr mächtigen Stieleichen gesäumten Weg über.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 18: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10019

Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Fläche in qm: 3.171

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09715

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Torfstich
Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.
Fläche in qm: 2.724

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10018

Biotopname: Feuchtwiesen. Riedkomplex südlich von Zierow
Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede
Fläche in qm: 68.664

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10020

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Phragmites- Röhricht
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
Fläche in qm: 3.123

5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10021

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Gehölz
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer
Fläche in qm: 17.717

6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10023

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation
Fläche in qm: 3.010

7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10024

Biotopname: Baumgruppe; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 1723

8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 12.984

9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow
Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede
Fläche in qm: 46.268

10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Fläche in qm: 54.689

11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09725

Biotopname: Feuchtwiese östlich von Eggerstorf
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche
 Naßwiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
 Fläche in qm: 19.849

Fläche in qm: 3.526

13. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09716

Biotopname: Feuchtweide östlich von Landstorf
 Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche
 Nasswiesen
 Fläche in qm: 18.315

12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09718

Biotopname: Erlensumpf nördlich von Landstorf
 Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und
 Auwälder; Röhrichtbestände und Riede

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 14 liegt das gesetzlich geschützte Biotop NWM 10019 – „Stehende Kleingewässer“ (Biotop Nr. 1): Der Schwanenteich wurde im B-Plan als geschütztes Biotop berücksichtigt und liegt außerhalb von gekennzeichneten Baufeldern.

Alle anderen Biotope, die als geschützt gelistet sind, befinden sich außerhalb des Plangebietes, somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotope betroffen.

3.6.2. Lebensraumausstattung im Geltungsbereich

Im Bereich des gesamten Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor:

- Historisches Repräsentationsgebäude,
- Nicht-historische Zweckgebäude (Teil der Berufsschule, Rückbau vorgesehen),
- Vollständig zurückzubauender Garagenkomplex im Südwesten,
- Strukturarme ältere Parkanlage mit ausgesprochen wertvollem Parkbaum-Altbestand und markanten Sichtachsen sowie Schloßgraben, dieser im Norden erweitert zum Schwanenteich,
- Abwasserpumpwerk,
- artenarmer Zierrasen,
- Verkehrsflächen,
- versiegelte Freiflächen.

Zudem befinden sich im von Wohngebäuden geprägten Umfeld der Gutsanlage Siedlungsgebüsche, Ziergärten, Zierrasen, Garagen und andere bauliche Nebenanlagen innerhalb der Plangrenzen.

3.7. Tiere

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.

Nähere Ausführungen zum Schutzgut Tiere ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz. Unter Beachtung der o.a. Vermeidungsmaßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere auch im Sinne der Eingriffsregelung vermieden.

3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

3.9. Kulturgüter

Zentraler Bestandteil des B-Plans ist die dem Denkmalschutz unterliegende Gutsanlage. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

„Das Gutshaus und der Park ist 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 B-Plan als Sonstiges Sondergebiet SO 1 festgesetzt 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 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.“

Teile der Gutsanlage sind überdies als Bodendenkmal geschützt. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

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 (blau) eingestuft. Der Bereich mit noch erhaltenen Bereichen der Grabenanlage ist als nicht veränderbares (rotes) 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 BDnv (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 BDv (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 Herrnsitzes des Eckard Negendanck. Die darauf folgende frühneuzeitliche Befestigung des Herrnsitzes 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).“

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.

3.10. 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 das Gutsgelände nach Aufgabe des Berufsschulstandortes leer steht bzw. keiner Nutzung untersteht.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße sowie über die Wismarsche Straße.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt ergeben sich im Zuge des Abrisses von (Teil-)Gebäuden sowie der ergänzenden Errichtung von Wohngebäuden temporäre Beeinträchtigungen insb. in Form von Baulärm,

Staubemissionen, Erschütterungen und Abgasen durch Baufahrzeuge. Durch die nur zeitlich begrenzte Wirkung sind diese jedoch weder umwelterheblich, noch eingriffsrelevant.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die mit der Planumsetzung einher gehenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer innerörtlichen Wohn- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, da das Plangebiet schon jetzt vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad wird. Nach Aufgabe der Nutzung als Berufsschule wird eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes erfolgen. Festsetzungsbedingt ist die Art der baulichen Nutzung dem Fremdenverkehr und der Bildung zuzuordnen. Die damit verbundene Frequentierung des Geländes durch Menschen wird mit der aktuellen Nutzung als Berufsschule vergleichbar sein.

4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

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.

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Die Planung zielt in erster Linie auf die 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, deren Flächenanspruch mit max. ca. 240 m² um ein Vielfaches geringer ist als die ca. 972 m² große Grundfläche der Mensa.

WA 2 weist mit einer GRZ von 0,4 eine Gesamtkapazität von max. 5 Einzelgebäuden (ca. 600 m²) auf, SO 2 von max. 3 Einzelgebäuden (360 m²).

In WA 1 und in SO 3 ist hinsichtlich der Versiegelung keine Veränderung des Status Quo zu erwarten.

Die nördlich des Gutshauses neu hinzu kommende Verkehrsfläche würde im Falle einer Ausbaubreite von 5,5 m eine maximal 750 m² große versiegelte Fläche ergeben. Zu beachten ist hierbei, dass die beanspruchte Fläche bereits abschnittsweise teilversiegelt ist.

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 neu versiegelt. Keinesfalls übersteigt die Neuversiegelung die Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereiches.

Da die beanspruchten Flächen im Übrigen bereits vollständig der Nutzung als Park bzw. Hausgarten unterliegen, ergibt sich hier keine Änderung des Status Quo, somit auch keine ggf. kompensationspflichtigen mittelbaren Beeinträchtigungen.

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.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes gibt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes im Bereich des Gutshauses Zierow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Mit der Erstellung des B-Plans Nr. 14 „Zierow Gutshaus“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow dauerhaft und nicht verfälscht zu erhalten und Missstände oder Fehlentwicklungen zu beseitigen bzw. planerisch zu verhindern. 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.

Es 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.

Da zur Erreichung dieser planerischen Ziele festsetzungsgemäß in der Gesamtbilanz mehr Fläche entsiegelt als neu versiegelt wird und im Übrigen die zukünftige Nutzung des Geländes hinsichtlich Art und Maß mit der vorhandenen Nutzung vergleichbar ist, sind erhebliche Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft, hier: Landschaftsbild, sowie Kulturgüter wird mit der Planumsetzung eine Verbesserung des Ausgangszustandes auch im Sinne des BNatSchG verfolgt.

Aus diesem Ansatz heraus ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, in der Folge auch kein Bedarf zur Eingriffskompensation.

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.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), 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.