

**Protokollauszug**  
aus der  
Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow  
vom 22.11.2021

---

**Top 9    Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

**Beschluss:**

Keine Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
<input type="checkbox"/> davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

# Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden  
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Auskunft erteilt: Katrin Jäger-Bentin  
Sachbearbeiterin Bauwesen

Per E-Mail

Telefon: 038825 / 393-406  
E-Mail: [k.jaeger-bentin@kluetzer-winkel.de](mailto:k.jaeger-bentin@kluetzer-winkel.de)  
Zimmer: 208  
AZ: SCHU/KJB

TÖB entsprechend dem Verteiler

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710 oder -19  
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

14.10.2021

**Betreff :** **Bebauungsplan Nr. 16 “ Wohnmobilstellplatz Zierow ” - Vorentwurf  
und  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow – Vorentwurf**

**Hier :** **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow wird für das Gebiet: Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstück- Nr. 107/7, ein Bebauungsplan aufgestellt. Das **Plangebiet** umfasst eine Fläche von ca. 1 ha in einem ca. 30 m breiten Streifen südlich entlang des „ Ostseecamping Ferienpark Zierow “.

**Planungsziel** ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 40 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudes im Bereich des Campingplatzes „ Ostseecamping Ferienpark Zierow “. Die Planungsziele im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert ( 5. Änderung ).

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Aufstellungsverfahren beteiligt.

Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, in der Frist bis zum 29.11.2021 Ihre Stellungnahme abzugeben.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit den Planungen Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Informationen zum Datenschutz finden sie unter : <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



**Sprechzeiten:**

dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags	08.30 Uhr - 12.00 Uhr
dienstags donnerstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Die Vorentwürfe der Planungen werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

**vom 18.10.2021 bis zum 29.11.2021**

im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die **Planunterlagen zur Beteiligung** nach § 4 BauGB können während der Auslegungsfrist über den Button „Bekanntmachungen“ auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel <http://www.kluetzer-winkel.de> im Internet eingesehen werden.

**Hinweis** : Die Übersicht der Umweltprüfung zum B- Plan Nr. 16 gilt auch für die 5. Ä. des FNP.

Mit freundlichem Gruß

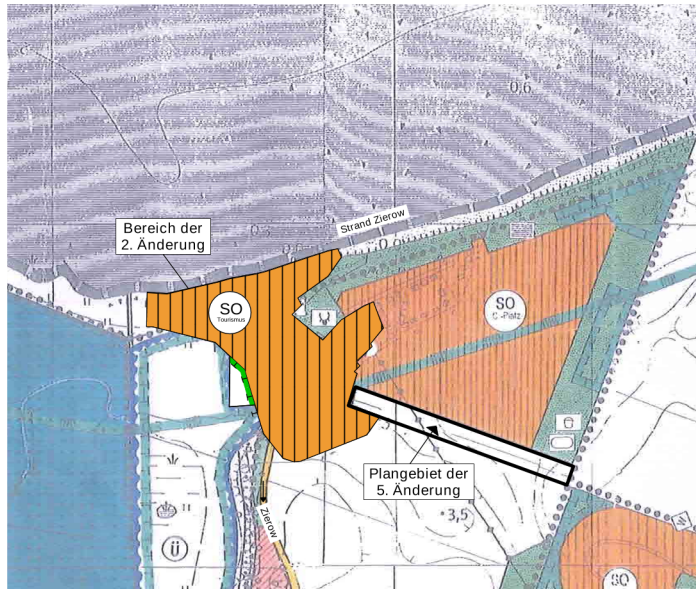
  
i.A. Maria Schultz  
Fachbereichsleiterin Bauwesen

**Amt Klützer Winkel**

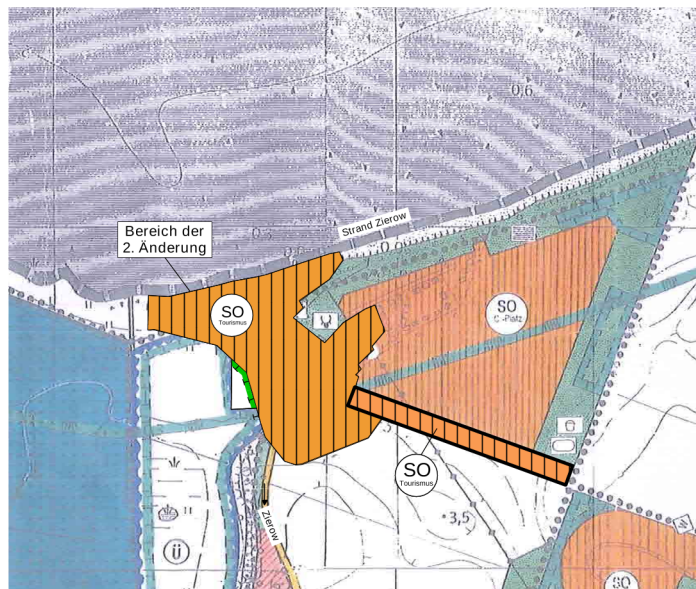
Schloßstr. 1  
23948 Klütz  
Tel. 038825 / 393 0

# 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow, M 1 : 5000

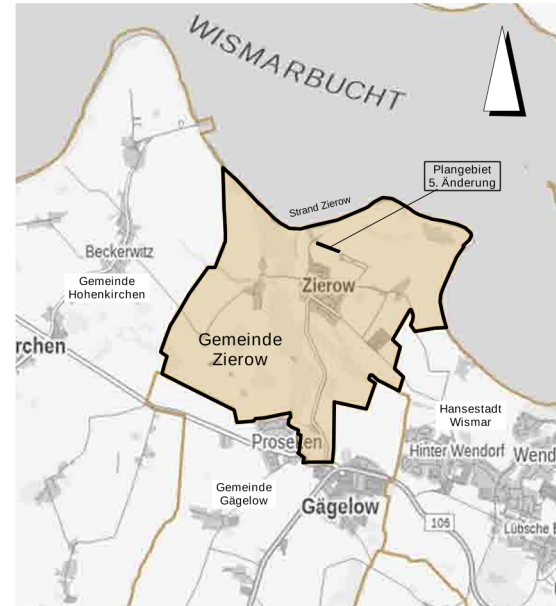
- im Zusammenhang mit B- Plan Nr. 16  
" Wohnmobilstellplatz Zierow "



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP  
- vor der 5. Änderung -






5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

## Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), alle in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
i.	Darstellungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet hier: Tourismus	§ 11 BauNVO
	Bereich der 5. Änderung	

## Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.11.2019. Zierow, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom Zierow, den	Der Bürgermeister
3.	Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom bis zum im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> Zierow, den	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 1 Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den	Der Bürgermeister
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den	gemäß § 4 Abs. 2 Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit von bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> Zierow, den	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den	Der Bürgermeister
9.	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Zierow, den	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Zierow, den	Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Zierow, den	Der Bürgermeister
12.	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den	Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <a href="https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php">https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php</a> In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die wirksam gewordene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zusammenfassende Erklärung wurden ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt. Zierow, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

Stand: 25.08.2021

# Übersicht zur Umweltprüfung

zur Beteiligung gem.

§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 16

„Wohnmobilstellplatz Zierow“

und

5. Änderung Flächennutzungsplan

Gemeinde Zierow

## 1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für eine Erweiterung bzw. Neugestaltung der vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Zierow in der gleichnamigen Gemeinde.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Zierow, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 16 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprü-

fung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen."

## 2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

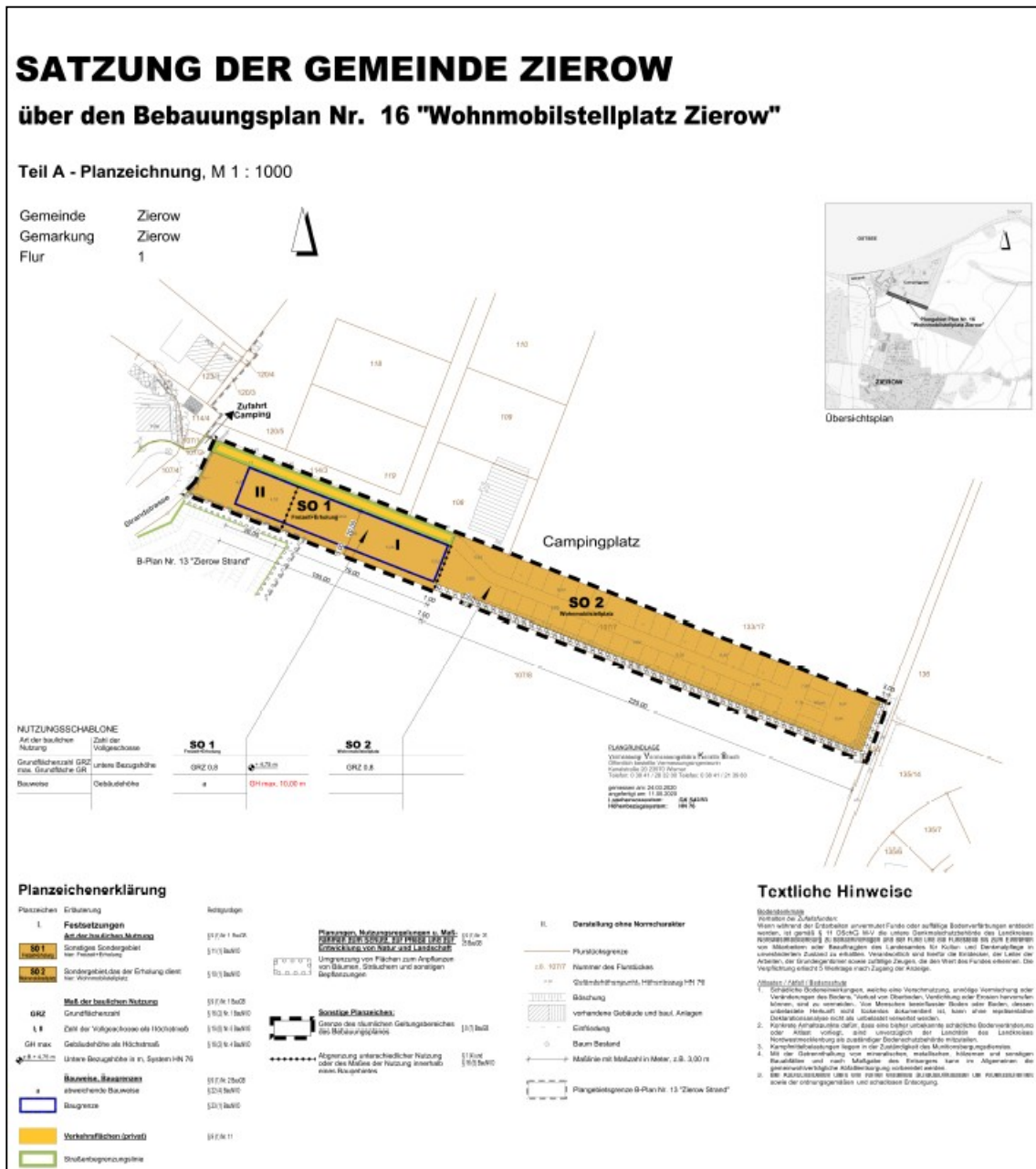


Abbildung 2: Vorentwurf der Satzung über den B-Plan 16 (Auszug). Verfasser: BAB Wismar 2020.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 16 beschränkt sich auf den ca. 1,0 ha großen Geltungsbereich im Norden der Gemeinde Zierow. Geplant ist die südliche Erweiterung des Campingplatzes durch die Ergänzung um weitere 40 Wohnmobilstellplätze. In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung die Erweiterung und Verbesserung von Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung sowie für Wellness und besondere Dienstleistungen in der Gemeinde vor. Dazu zählen insbesondere das geplante Schwimmbad, der Indoorspielplatz und die Physiotherapie mit einem Wellnessbereich.

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden

Die Lage des Plangebietes befindet sich östlich bzw. südlich der Schutzgebiete FFH-DE 1934-302 „Wismarbucht“ und SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

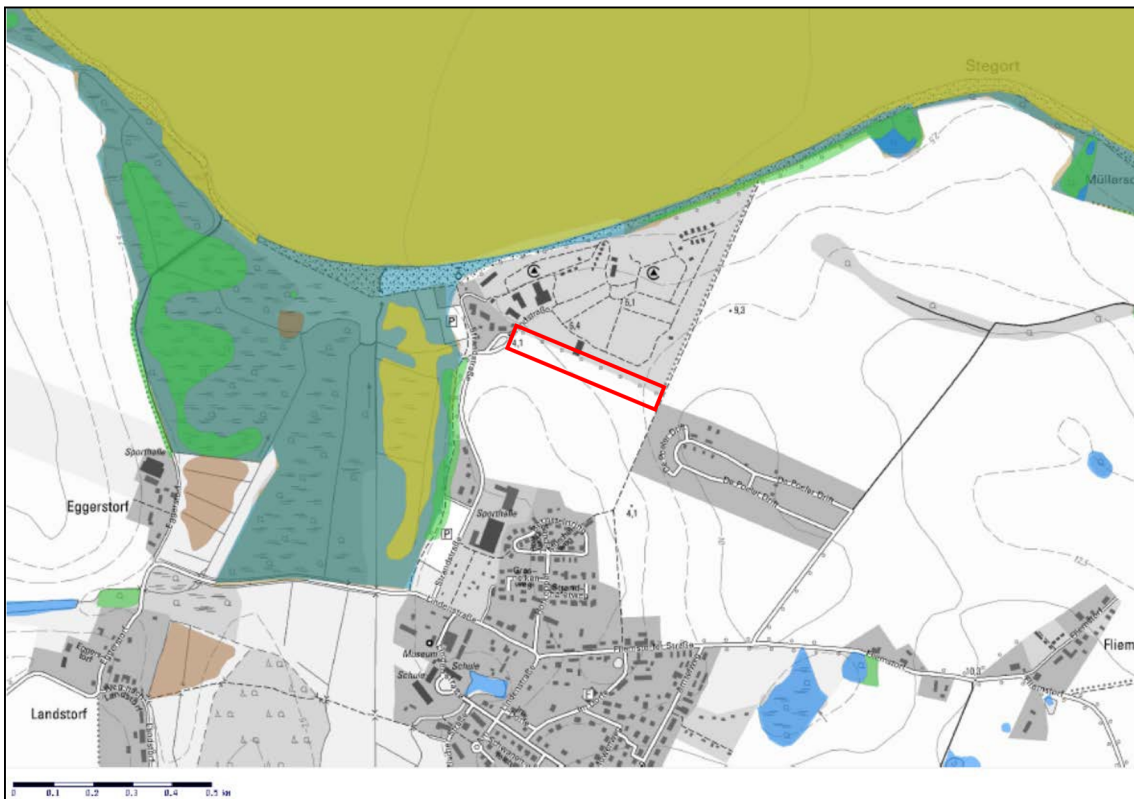


Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und dem Europäischen Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff (hier gelb, weil überlagert mit geschütztem Küstenbiotop). Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.