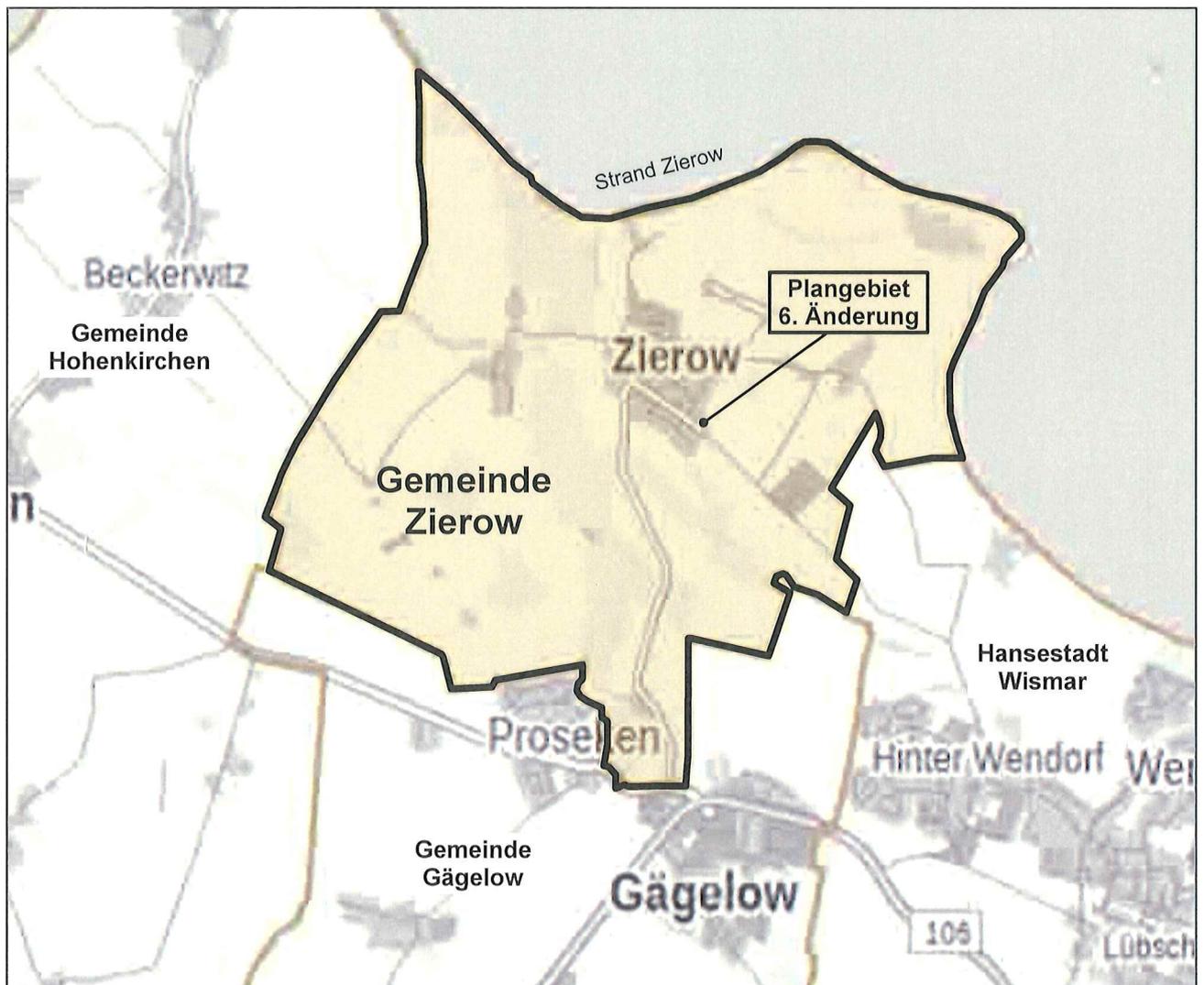


Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17
" Neue Feuerwache Zierow "



Übersichtsplan

Vorentwurf

Auslegungsexemplar

zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Beginn der Auslegung : 15.05.2023

Ende der Auslegung :

Stand: 15.06.2022



Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Bereich der **6. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1, auf dem Gelände des Sportplatzes in östlicher Ortsrandlage.

Er umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
Im Osten:	durch Flächen für die Landwirtschaft
Im Süden :	durch die Lindenstraße
Im Westen:	durch die Bebauung am Amselweg

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**6. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Zierow entspricht nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Zierow den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit am jetzigen Standort kann der Neubau nur an anderer Stelle realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr ein neuer Standort in östlicher Ortsrandlage von Zierow gefunden. Das Gelände wird zurzeit als Sportplatz ohne regulären Spielbetrieb genutzt. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der gemeindeeigenen Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage. Da das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Fläche von insgesamt ca. 12.352 m² umfasst, wovon durch den Neubau der Feuerwache einschließlich der Nebenanlagen, Verkehrs- und Grünflächen ca. 7.106 m² beansprucht werden, kann der Freizeitsport- und Spielbetrieb auf einer Fläche von ca. 5.246 m² aufrechterhalten bleiben. Eine bedarfsgerechte Neuordnung der Flächennutzung ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrgebäudes eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, die derzeit unzureichenden Bedingungen bei der Durchführung bestimmter gemeindlicher und gesellschaftlicher Aufgaben, wie z. B. Dorffeste zu verbessern. Der neue Standort am Ortsrand bietet hierfür wesentlich bessere Bedingungen als in Ortsmitte, wo nur ein kleiner Außenbereich zur Verfügung steht, der zudem noch durch umliegende

Wohnnutzung geprägt ist. Durch die mögliche Mitnutzung der im Feuerwehrgebäude vorhandenen Räumlichkeiten (Schulungsraum, Küche und Sanitäranlagen) können entsprechende Veranstaltungen qualitativ wesentlich verbessert durchgeführt werden.

Die Räumlichkeiten der Feuerwehr am jetzigen Standort stehen nach Fertigstellung der neuen Feuerwache dem Bauhof Zierow zur Verfügung. Die Nutzung der vorhandenen Garage, der Unterstell- und Lagerflächen sowie der Sozial- und Sanitärräume schafft den dringend erforderlichen Platzbedarf und trägt wesentlich zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Gemeindemitarbeiter bei.

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung der Bereich des B-Planes, der als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausgewiesen ist, als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan inbegriffene Neuordnung der Spiel- und Sportfläche entwickelt sich aus dem FNP. Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow bleibt somit auf die Baufläche für die Feuerwehr beschränkt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ mit dem der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann die Übersicht zur Umweltprüfung auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 15.06.2022
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlage
Übersicht zur Umweltprüfung