

Übersicht zur  
Umweltprüfung  
zur Beteiligung gem.  
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan Nr. 17  
„Neue Feuerwache Zierow“  
i.V.m.  
6. Änderung des Flächennutzungsplans  
Gemeinde Zierow

**Auslegungsexemplar**

zur frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit

Beginn der Auslegung :

15.05.2023

Ende der Auslegung :



*V. J. A. He*



## 1. Anlass

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

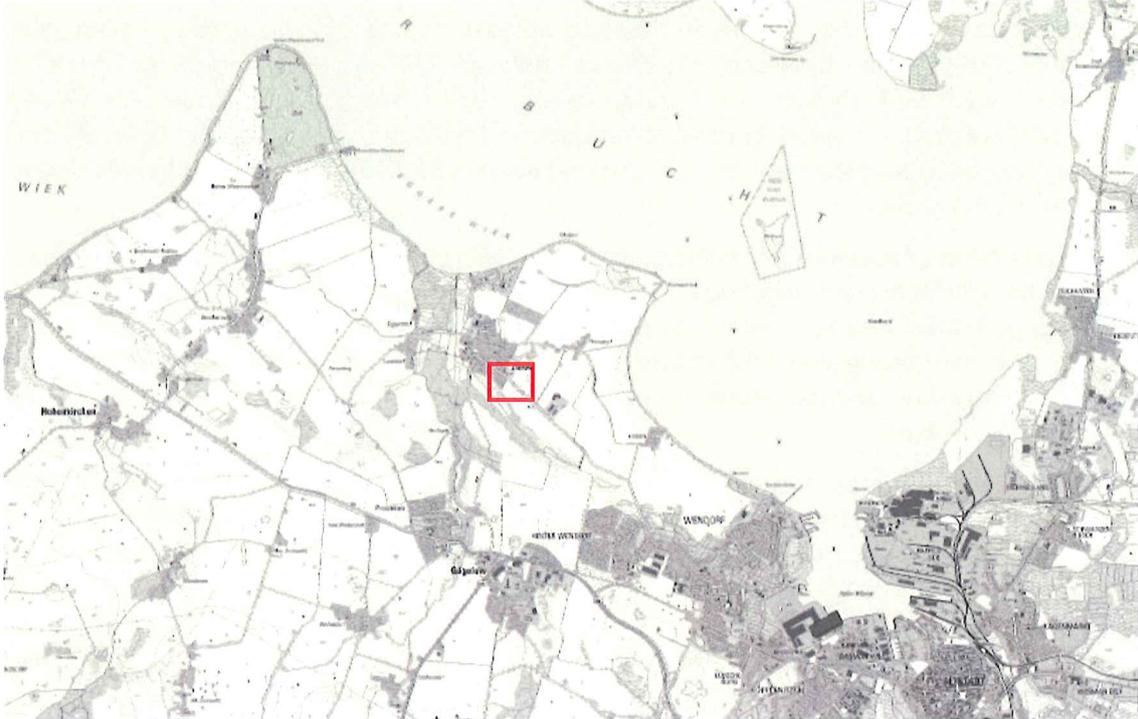


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Zierow, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2022.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 17 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 Umweltprüfung 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**

Der Inhalt des B-Plans Nr. 17 beschränkt sich auf den ca. 12.352 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich am südwestlichen Ortsrand von Zierow. Beansprucht wird eine derzeit als Sportplatz genutzte, östlich und nördlich von Hybridpappeln, südlich von der Ortsstraße „Am Grundbarg“ und westlich von einer Sporthalle umgebene Freifläche. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes- Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ enthält folgende Aussagen zum Planungsziel:

*„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 kann der Neubau nur an einem anderen Standort 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 als Sportplatz ohne regulären Spielbetrieb genutzt. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage. Da das Plangebiet eine Fläche von insg. ca. 12.352 m<sup>2</sup> umfasst, wovon durch den Neubau der Feuerwache einschließlich der Nebenanlagen, Verkehrs- und Grünflächen ca. 7.106 m<sup>2</sup> beansprucht werden, kann der Freizeitsport- und Spielbetrieb auf einer Fläche von ca. 5.246 m<sup>2</sup> aufrechterhalten bleiben. Eine bedarfsgerechte Neuordnung der Flächennutzung ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.*

*Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen ist, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.“*

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beinhaltet die Umweltprüfung folgende Hauptbestandteile:

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 (bereits erfolgt)
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der HZE MV 2018
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden
4. Prüfung der Natura2000-Verträglichkeit



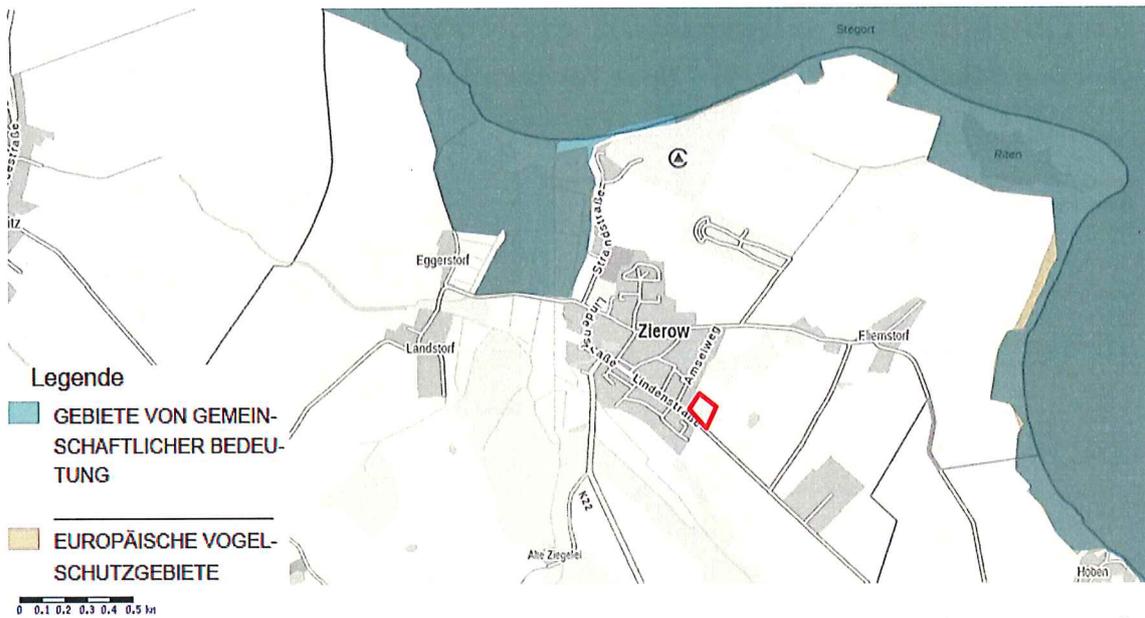


Abbildung 3: Plangebiet (rot umrandet) im Zusammenhang mit der Natura2000-Gebietskulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2022.

Ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets befinden sich die landseitigen Grenzen der europäischen Schutzgebiete FFH-DE 1934-302 „Wismarbuch“ und SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“. Zwischen Plangebiet und Schutzgebieten liegt die gesamte Ortslage Zierow. Dieser (vorbelastende) Umstand ist im Rahmen der Prüfung der Natura2000-Verträglichkeit zu beachten.



Abbildung 4: Plangebiet (rot umrandet) im Kontext gesetzlich geschützter Biotope laut Biotopkataster MV. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2022.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Biotopkataster MV keine gesetzlich geschützten Biotope.