

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Zarrendorf

des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Amt Niepars

Sachgebiet Bauamt

Beschluss-Nr.: 13-2/24

Beschluss-Datum: 25.07.2024

Gemeindevertretung Zarrendorf

- öffentlich

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Zarrendorf hat am 25.07.2024 die Aufstellung der

1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass und Ziel der Planung: Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zarrendorf ist die Anpassung / Aktualisierung des wirksamen FNP an aktuelle Entwicklungsziele der Gemeinde. Darunter fallen die Schaffung von Wohnraum, Errichtung von Anlagen für den Gemeinbedarf sowie die Förderung des Tourismus und der Nutzung regenerativer Energiequellen. Darüber hinaus soll der FNP an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen und somit an bestehende Flächennutzungen im Gemeindegebiet angepasst werden.

Bauleitplanverfahren: Die 1. Änderung des FNP wird gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Mit der 1. FNP-Änderung werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Bebauungspläne Nr. 4 „Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee“ und Nr. 5 „Wohnbebauung Bahnhofstraße südlich Katharinenberg“ der Gemeinde Zarrendorf im Parallelverfahren aufgestellt.

Änderungsbereiche:

1. Wohnbauflächen: Eines der Planungsziele ist die Schaffung von neuen Wohnbauflächen (W) als planerische Vorbereitung für die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des gestiegenen Bedarfs nach Wohnraum in der Gemeinde Zarrendorf. Dafür sollen ca. 4,4 ha an im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen geändert werden. Die Änderungsbereiche für die neuen Wohnbauflächen befinden sich im westlichen, zentralen und östlichen Bereich des Gemeindegebietes. Lediglich die östlichen Flächen (Änderungsbereich 5 und teilweise 9) werden gemäß den Darstellungen im wirksamen FNP auch landwirtschaftlich genutzt. Die zentralen und westlichen Flächen stellen Wiesenflächen dar und werden nicht sinnvoll genutzt.

2. Sonderbauflächen: Des Weiteren ist vorgesehen, zwei Bereiche landwirtschaftlicher Flächen zu Sonderbauflächen (S) zu ändern. Ein Änderungsbereich für eine Sonderbaufläche befindet sich im Westen der Gemeinde und südlich an einem See, umfasst ca. 1,3 ha und soll der Unterbringung eines Campingplatzes (u. a. auch Glamping) sowie einer Badestelle am See dienen und erhält die Zweckbestimmung „Erholung“. Aktuell stellt die Fläche eine Wiesenfläche dar. Der zweite Bereich für eine Sonderbaufläche befindet sich zentral im Gemeindegebiet und östlich der Bahnanlage, misst eine Größe von rund 8,9 ha und ist für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung erhält die Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Aktuell wird die Fläche gemäß den Darstellungen des wirksamen FNP landwirtschaftlich genutzt.

3. Flächen für Gemeinbedarf: Darüber hinaus sollen mit der 1. Planänderung zwei Flächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Nördlich an der Bahnhofstraße und zwischen der Bahnanlage und der Feuerwehr

soll ein ca. 0,3 ha großer Bereich einer im wirksamen FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Sportplatz“ zu einer Gemeinbedarfsfläche geändert werden. In Anlehnung an die bestehende Sportplatznutzung nördlich des Änderungsbereichs soll hier eine Turn- / Mehrzweckhalle entstehen. Aktuell befindet sich auf der Fläche ein begrünter Parkplatz sowie eine nördlich anschließende Grünfläche. Die Turn- / Mehrzweckhalle soll voraussichtlich nördlich des Parkplatzes entstehen.

Aktuell sind im wirksamen FNP keine Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde im östlichen Bereich des Gemeindegebietes eine ca. 0,6 ha große Fläche für die Landwirtschaft zu einer Fläche für den Gemeinbedarf als Vorhaltefläche für bspw. eine Kita zu ändern. Die konkrete Nutzung der Fläche ist noch nicht festgelegt. Aktuell stellt die Fläche eine Wiesenfläche dar.

4. Anpassung an den Bestand: Des Weiteren soll der FNP im Rahmen der 1. Änderung an bestehende Wohnnutzungen im Gemeindegebiet angepasst werden, da sich auf einigen im wirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bereits eine Wohnbebauung entwickelt hat. Aus diesem Grund sollen vier Änderungsbereiche zur Anpassung an den Bestand zu Wohnbauflächen geändert werden. Teilbereiche von zwei der unter „1. Wohnbauflächen“ genannten Wohnbauflächen sollen ebenfalls lediglich an den Bestand angepasst werden.

Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf					
Nr.	Lage	Größe in ha	Wirksamer FNP	1. Änderung des FNP	Anlass
1	Nordwestlich an der Kirchstraße	ca. 0,5	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche und Anpassung an den Bestand
2	Südöstlich an der Kirchstraße und gegenüber des Bereiches 1	ca. 0,6	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Anpassung an den Bestand
3	Am Ende der Stichstraße „Lindenweg“	ca. 0,4	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche
4	Südlich an der Bahnhofstraße auf Höhe Katharinenberg	ca. 1,3	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche
5	Westlich am Wiesenweg und nördlich der Bahnhofstraße	ca. 1,1	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche
6	Westlich am Wiesenweg und südlich der Bahnhofstraße	ca. 0,5	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Anpassung an den Bestand
7	Westlich am Teschenhäger Weg und nördlich der Bahnhofstraße	ca. 0,6	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	Wohnbaufläche	Anpassung an den Bestand
8	Nördlich an der Straße „Neu Ahrendsee“	ca. 0,3	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Anpassung an den Bestand
9	Südlich an der Bahnhofstraße / Straße „Neu Ahrendsee“	ca. 2,4	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche und Anpassung an den Bestand
10	Nördlich der Waldstraße und südlich an einem See	ca. 1,2	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“	Schaffung einer Sonderbaufläche für einen Campingplatz und eine Bade- stelle am See

11	Östlich an der Bahnanlage und südlich der Bahnhofstraße	ca. 8,9	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“	Schaffung einer Sonderbaufläche für eine Photovoltaikanlage
12	Nördlich an der Bahnhofstraße und zwischen der Bahnanlage und der Feuerwehr	ca. 0,3	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Sportplatz“	Fläche für den Gemeinbedarf	Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Turn- / Mehrzweckhalle
13	Westlich des Teschenhäger Weges und südlich der Bahnhofstraße	ca. 0,6	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche als Vorhaltefläche für bspw. eine Kita

Alle Änderungsbereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan in der Übersicht dargestellt.

In Summe werden insgesamt ca. 0,9 ha im FNP dargestellter öffentlicher Grünflächen und rund 17,8 ha Flächen für die Landwirtschaft zu anderen Flächenarten geändert. Da der Großteil der Gemeindefläche (ca. 392 von 467 ha) im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird der Entfall von insgesamt 17,8 ha an Flächen für die Landwirtschaft als verträglich eingestuft. Bei der Vielzahl an landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet sind durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nicht alle im FNP dargestellten und zu ändernden Flächen für die Landwirtschaft auch landwirtschaftlich genutzt werden, so dass der Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen geringer ausfallen wird.

Änderungen seit dem Aufstellungsbeschluss: Es wird darauf hingewiesen, dass seit der Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des FNP die Planung geändert wurde, indem Änderungsbereiche ergänzt, erweitert und zusammengeführt wurden. Während die Gemeinde Zarrendorf zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigte, insgesamt zehn Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes zu ändern, sollen aktuell im Rahmen der 1. Planänderung insgesamt 13 Bereiche geändert werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden die heutigen Änderungsbereiche 1 und 9 zur Anpassung an den Bestand auf die bestehende Wohnbebauung erweitert. Der Bereich 9 wurde auch geringfügig nach Süden erweitert, um an Bestandsbebauung anzuknüpfen. Im zentralen Bereich des Gemeindegebietes südlich an der Bahnhofstraße wurden zwei Bereiche zu einem Bereich (Änderungsbereich 4) zusammengeführt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren hier zwei getrennte Bereiche beidseitig eines verrohrten Grabens vorgesehen. Da der Graben nördlich der Bahnhofstraße durch die Wohnbaufläche des wirksamen FNP fließt, wurden die Bereiche in Anlehnung an die Darstellung nördlich der Bahnhofstraße zusammengeführt. Die Belange des Fließgewässers werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Des Weiteren wurden vier Änderungsbereiche ergänzt (Änderungsbereiche 2, 6, 7 und 8). Da auf diesen Flächen bereits eine Wohnbauentwicklung erfolgt ist und die Nutzung auf diesen Flächen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht, wurden diese Flächen, wie auch die Erweiterungsflächen der Bereiche 1 und 9 zur Anpassung an den Bestand in die 1. Planänderung mit aufgenommen.

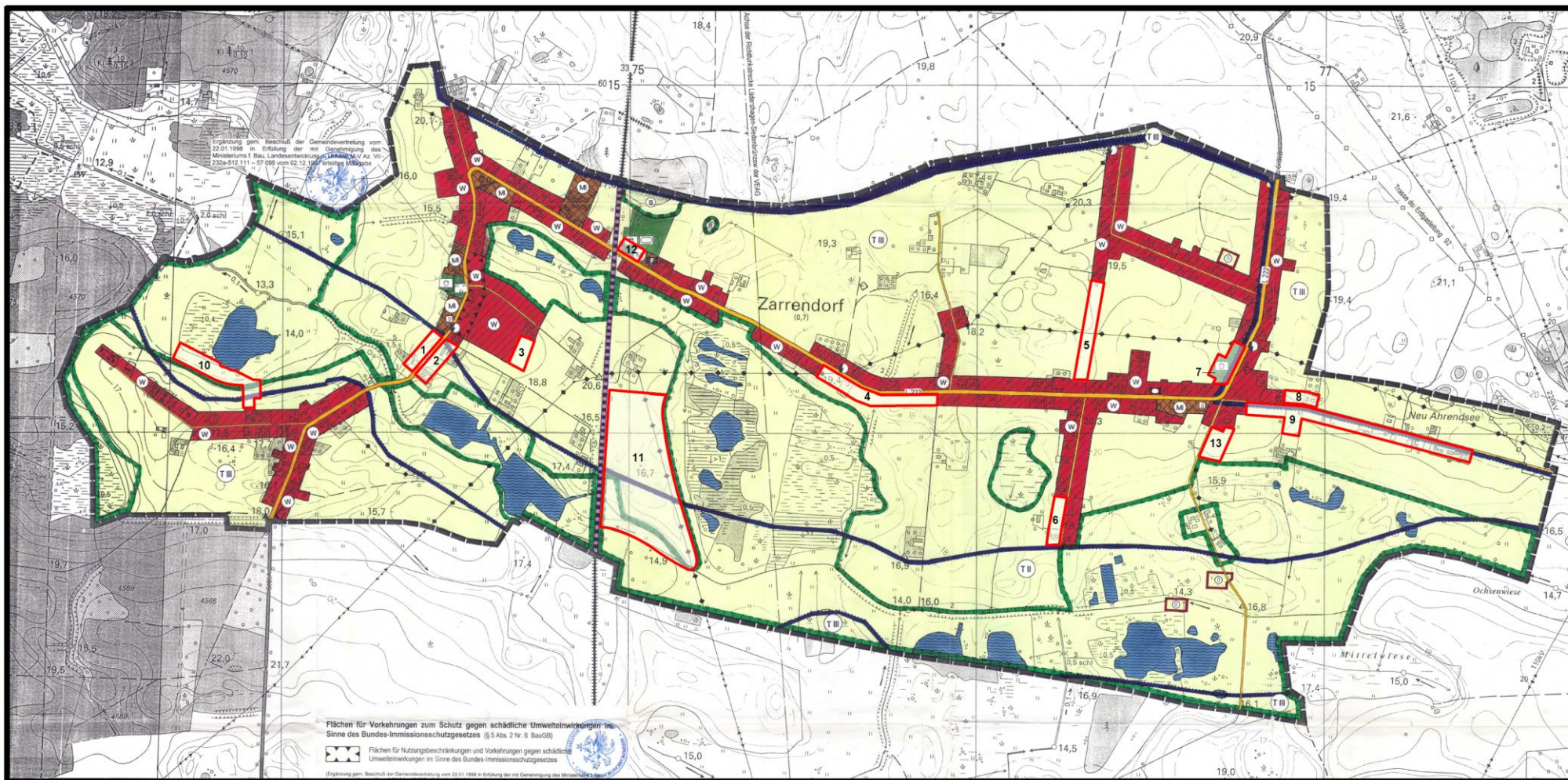
Zarrendorf, den 16.10.2025



Herr Röver (Bürgermeister)



Siegel



Übersicht der Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im wirksamen FNP