
**TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER
GEMEINDE BREYDIN, ORTSTEIL TUCHEN-KLOBBICKE
- 3. ÄNDERUNG -**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Amt Biesenthal-Barnim

**Berliner Straße 1
16359 Biesenthal**

STAND 12. OKTOBER 2017

Inhaltsverzeichnis
Seite

1.	Veranlassung	
3		
2.	Erforderlichkeit	3
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	3
3.2	Regionalplanung	3
4.	Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	3
4.1	Bestandsnutzung	3
5.	Darstellung der 3. Änderung des Teilffächennutzungsplanes	4
5.1	Geplante Nutzung	4
5.2	Inhalt der 3. FNP-Änderung	4
5.3	Flächenbilanz	4
6.	Ablauf des Planverfahrens	4
7.	Zusammenfassung	4
8.	Gesetzliche Grundlagen	5
	ANLAGE I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2	5
1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	5
1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	6
2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.b	Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	7
2.c	Kompensationsmaßnahmen	8
2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
3.a	Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten	8
3.b	Kontrolle der Umweltauswirkungen	8
3.c	Allgemeine Zusammenfassung	8

1. Veranlassung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Ortsteiles Tuchen-Klobbicke stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsbegleitgrün dar.

Die Plangebietsfläche ist eine Teilfläche des früheren Mühlengrundstückes Mittelmühle, das vom Nonnenfließ durchquert wird. Die beidseits des Nonnenfließes vorhandenen Bestandsgebäude wurden nach Aufgabe des Mühlenbetriebes zur Wohnzwecken genutzt.

Die Darstellung der Plangebietsfläche als Siedlungsbegleitgrün steht einer baulichen Entwicklung entgegen Genehmigung, da Bau- bzw. Umnutzungsanträgen nicht genehmigt werden.

Mit der Einbeziehung der Plangebietsflächen können vorhandenen Flächenpotenziale des Ortsteiles Tuchen erschlossen werden und die Einwohnerentwicklung- und die Entwicklung von Dienstleistungen unterstützt werden.

Die Gemeinde Breydin unterstützt die maßvolle bauliche Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Erforderlichkeit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung potenzieller Wohnbauflächen im Ortsteil Tuchen-Klobbicke zu ermöglichen, ist der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan im dargestellten Änderungsbereich zu ändern.

In die rechtskräftige Innenbereichs- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Tuchen-Klobbicke ist die Änderungsbereichsfläche nicht einbezogen.

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB.

Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit und gemäß § 4 BauGB die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. 05. 2015 (GVBl. BB II Nr. 24 vom 02. 06. 2016) trat die sie am 15. 05. 2009 in Kraft.

Mit Schreiben von 22. 09. 2016 hat das Amt Biesenthal angefragt, ob die 3. Änderung des Teil-FNP der Gemeinde Breydin, OT Tuchen-Klobbicke den Zielen der Raumordnung entspricht.

Mit Schreiben vom 28. Oktober teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, daß der aktuellen Abgrenzung der 3. Änderung des FNP zugestimmt werden kann, wenn sich die Ausweisung von Wohnbauflächen auf nicht bewaldete Flächen beschränkt.

In der Planzeichnung zur 3. Änderung wurde dieser Hinweis beachtet und das Plangebiet entsprechend verkleinert.

3.2 Regionalplanung

Der sachliche Teilplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" Uckermark-Barnim ist von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 27. 07.2016 genehmigt worden. Er trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Brandenburg Nr. 43/2016 am 18. 10. 2016 in Kraft.

Der sachliche Teilplan enthält keine Aussagen, die bei der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes hätten beachtet werden müssen.

4. Darstellungen des rechtskräftigen Teilflächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsbegleitgrün dargestellt.

Dem Verlauf des Nonnenfließes folgend, der sich außerhalb des Änderungsbereiches befindet, ist uferbegleitend eine Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die ebenfalls nicht im Geltungsbereich liegt.

4.1. Bestandsnutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im nördlichen Bereich ein Bestandswohngebäude. Davon südlich, zwischen dem Wohnhaus und dem Mühlenweg steht ein bisher nicht zum Wohnen genutztes Nebengebäude.

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Tuchen-Klobbicke liegt vollständig innerhalb des geschützten Bodendenkmales "Mühle deutsches Mittelalter,

Mühle Neuzeit" Nr. 40777 der Denkmalliste Brandenburg. Das Plangebiet insgesamt wurde in der Vergangenheit und wird aktuell als Wohnbaufläche genutzt. Die Plangebietsfläche ist an die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

5. Darstellungen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

5.1 Geplante Nutzung

Das Bestandswohngebäude wird weiterhin zum Wohnen genutzt. Das Nebengebäude soll geringfügig erweitert und zu Wohnzwecken ausgebaut werden soll. Gleichzeitig soll ein Raum für eine freiberufliche Beratungspraxis entstehen.

5.2 Inhalt der 3. FNP-Änderung

Die Geltungsbereichsfläche ist als vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. In einem Abstand von etwa 10 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Nonnenfließ.

Der gesamte Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Tuchen-Klobbicke liegt vollständig innerhalb des geschützten Bodendenkmales "Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit" Nr. 40777 der Denkmalliste Brandenburg.

Damit die eindeutige Lesbarkeit der Planzeichnung nicht beeinträchtigt wird, erfolgte keine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung. Eine Anstoßwirkung ist durch den in die Begründung aufgenommenen Hinweis gegeben.

Die Maßnahmensfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet sich nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

5.3 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,23 ha. Die neu dargestellte Wohnbaufläche ist 0,23 ha groß. Innerhalb dieser Wohnbaufläche befinden sich das Bestandswohngebäude und das zu Wohnzwecken auszubauende Nebengebäude.

Nutzungsart	Bestand	Planung
	ha	ha
Wohnen	0,23	0,23
Summe	0,23	0,23

6. Ablauf des Planverfahrens

Der Aufstellungsbeschuß für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Breydin, Ortsteil Tuchen-Klobbicke wurde von der Gemeindevertretung am 13.02.2017 gefaßt. Der Beschuß zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am 28.03.2017 im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes der Planänderung im Zeitraum vom 07.08. - 11.09.2017 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2017.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 21. 12. 2017.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB findet im Zeitraum vom 02. 01. 2018 bis zum 06. 02. 2018 statt.

7. Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Tuchen-Klobbicke ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar.

8. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5),

ANLAGE 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2

Das Planänderungsverfahren wurde vor der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2017 begonnen. Auf der Grundlage des § 233 BauGB erfolgt die Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage I der zuvor geltenden Fassung des BauGB.

1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Tuchen-Klobbicke beträgt 0,23 ha.

Nutzungsangaben

Der Änderungsbereich wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt. Eine Änderung dieser Nutzung ist nicht vorgesehen.

Standort des Vorhabens

Das Plangebietes liegt nördlich des Mühlenweges des Ortsteiles Tuchen am Ortsausgang nach Klobbicke.

Der Änderungsbereich

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im nördlichen Bereich ein Bestandswohngebäude. Davon südlich, zwischen dem Wohnhaus und dem Mühlenweg steht ein bisher nicht zum Wohnen genutztes Nebengebäude.

Beschreibung des Umfeldes:

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsausgang des Siedlungsbereiches Tuchen des Ortsteiles Tuchen-Klobbicke.

Südlich verläuft der Mühlenweg und bildet hier die Geltungsbereichsgrenze.

Jenseits des Mühlenweges schließen sich die Hausgartenflächen der Wohngrundstücke, die von der Kirchstraße aus erschlossen sind und der frühere Mühlenteich an.

Westlich grenzen Wiesenflächen an den Änderungsbereich. In einem Abstand von etwa 10 m von der Änderungsbereichsgrenze verläuft der Nonnenfließ.

Westlich des Nonnenfließes liegt ein weiteres Grundstück, welches mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

Gemeinsam mit dem Änderungsbereich bildeten sie früher den Gewerbestandort Mittelmühle.

Nördlich des Änderungsbereiches liegen Wiesenflächen.

Der Änderungsbereich ist das vorletzte Baugrundstück am Ortsausgang von Tuchen in Richtung des Ortsteiles Klobbicke.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine dörfliche Bebauungsstruktur geprägt.

In diese Bebauungsstruktur fügt sich der Änderungsbereich ein.

- 1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne
Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen

- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der Eingriff durch den Bau neuer Gebäude so gering als möglich ausgestaltet wird und nicht nutzbare Gebäude abgebrochen werden. Unvermeidbare Eingriffe können mittels im räumlichen Zusammenhang durchführbaren Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG))

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

- 2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Allgemein ist festzustellen, daß die Umweltbelange durch das Vorhaben kaum betroffen sind.

Eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung von Boden tritt nur durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes ein.

Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich wird bereits zu Wohnzwecken genutzt.

Schutzgut Pflanzen

Das Artenspektrum entspricht dem von privaten Grünflächen innerhalb von dörflichen Siedlungsflächen.

Schutzgut Tiere

Der Änderungsbereich bietet bedingt durch seine Nutzung als Grün- und Gartenfläche für Tiere kaum Aufenthaltsqualitäten. Er ist stark durch den Einfluss des Menschen geprägt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet haben sich die Böden unter dem Einfluss des Menschen teilweise verändert.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Nonnenfließ führt im Abstand von etwa 10 m an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches entlang.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild entspricht dem eines dörflichen Siedlungsrandes mit angrenzenden Wiesen und Waldstücken.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Sachgüter in Form von baulichen Anlagen (Wohngebäude, Nebengebäude) vorzufinden.

Baudenkmale

Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Tuchen-Klobbicke liegt vollständig innerhalb des geschützten Bodendenkmales "Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit" Nr. 40777 der Denkmalliste Brandenburg.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Landschafts- und Naturschutzgebieten oder Trinkwasserschutzzonen.

2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist positiv betroffen. Es werden moderne neue Arbeits- und Wohnbedingungen geschaffen.

Schutzgut Tiere

Durch die Umsetzung der Planung ist das Schutzgut Fauna nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen ist von der Planung nicht betroffen.

Boden

Durch die geplanten Gebäudeerweiterung wird Boden dauerhaft versiegelt. Der Umfang ist vernachlässigbar gering, da ein vorhandenes Fundament im Erweiterungsbereich genutzt wird.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die bauliche Aufwertung des umzunutzenden Gebäudes wird das Landschafts- und das Dorfbild positiv beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht prognostizierbar.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu prognostizieren.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde das Nebengebäude nicht fortbestehen und verfallen und das Ortsbild negativ beeinflusst werden.

2.c Kompensationsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind für das Vorhaben keine Kompensationsmaßnahmen ableitbar.

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht zu ermitteln.

3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

Für das Vorhaben sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Kontrollmöglichkeiten gegeben.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Boden infolge der zusätzlichen Versiegelung die durch die Erweiterung eines Bestandsgebäudes eintritt, gering betroffen. Diese Beeinträchtigungen haben einen Umfang, der vernachlässigt werden kann. Durch die baulichen Maßnahmen an dem umzunutzenden Gebäude wird dessen weiterer Verfall aufgehalten und das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Mit der Nachnutzung und dem Ausbau des Nebengebäudes werden zeitgemäße Arbeits- und Wohnbedingungen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches geschaffen und vorhandene Bauflächenpotenziale nachgenutzt.

Die Planung verursacht äußerst geringe Beeinträchtigungen der Umwelt.