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

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Amt Biesenthal-Barnim

**Berliner Straße 1
16359 Biesenthal**

STAND 03. Mai 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung	3
2. Erforderlichkeit	
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Landesplanung	3
3.2 Regionalplanung	3
4. Bestandsnutzung	
5. Darstellung der 3. FNP-Änderung	3
6. Flächenbilanz	4
7. Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt	4

1. Veranlassung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Breydin für den Ortsteil Tuchen-Klobbicke besteht seitens des Grundstückseigentümers das Interesse nach baulicher Erweiterung bzw. der Umnutzung eines vorhandenen Nebengebäudes.
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Ortsteiles Tuchen-Klobbicke stellt die Planflächen als Siedlungsbegleitgrün dar. Diese Darstellung steht einer Genehmigung von Bau- bzw. Umnutzungsanträgen entgegen.
Auch die rechtskräftige Innenbereichs- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Tuchen-Klobbicke hat diese Flächen nicht in ihren Geltungsbereich einbezogen.
Die Gemeinde Breydin unterstützt die maßvolle bauliche Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

2. Erforderlichkeit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umnutzung eines bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes schaffen, ist der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan im dargestellten Änderungsbereich zu ändern.
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 zu beteiligen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Mit Schreiben von 22. 09. 2017 wurde vom 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.

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.

3. Darstellungen des rechtskräftigen Teilflächennutzungsplanes

Hier 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.

4. Bestandsnutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im nördlichen Bereich ein Bestandswohngebäude.
Südlich, zwischen dem Wohnhaus und dem Mühlenweg steht ein bisher nicht zum Wohnen genutztes Nebengebäude, welches maßvoll erweitert und zu Wohnzwecken ausgebaut werden soll.

5. Darstellungen der 3. FNP-Änderung

Die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes übernommen.
Für den Bereich der Maßnahmefläche und den nördlichen Teil des Änderungsbereiches wurde die Darstellung des rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsbegleitgrün beibehalten.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wurde die bisherige Darstellung Grünfläche durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt. Innerhalb der Wohnbaufläche liegen die Standorte des Bestandswohngebäudes und des zu Wohnzwecken umzunutzenden Gebäudes.

6. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Die neu dargestellte Wohnbaufläche ist 0,23 ha groß. Innerhalb dieser Wohnbaufläche befinden sich das Bestandswohnhaus und das zu Wohnzwecken auszubauende Nebengebäude.

Nutzungsart	Bestand	Planung
	ha	ha
pr. Grünfläche	0,52	0,29
Wohnen		0,23
Summe	0,52	0,52

7. Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt

Allgemein ist festzustellen, daß die Umweltbelange durch die Änderung der Nutzung der Flächen nur 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 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

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Sachgüter in Form von baulichen Anlagen vorzufinden. Es sind keine Hinweise auf archäologische Denkmale bekannt.

Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

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

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Tiere

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

Schutzgut Pflanzen

Durch die geplanten Gebäudeerweiterung wird die Fläche für Pflanzen reduziert. Der Umfang ist vernachlässigbar gering.

Boden

Durch die geplanten Gebäudeerweiterung wird Boden dauerhaft versiegelt. Der Umfang ist vernachlässigbar gering.

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 Landschaftsbild 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

Zusammenfassung

Durch die Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Boden infolge der zusätzlichen Versiegelung, die durch die Erweiterung eines Bestandsgebäudes eintritt. 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 bauliche Ressourcen nachgenutzt.

Die Planung verursacht äußerst geringe Beeinträchtigungen der Umwelt.