

Stadt Biesenthal

3. Änderung Flächennutzungsplan

Teilbereiche:

Nr. 11 Sondergebiet Wochenendhäuser Akazienallee

Nr. 12 Mischbaufläche am Erich-Mühsam-Weg

Nr. 13 Sondergebiet Ferienwohnen am Kleinen Wukensee

BEGRÜNDUNG

(nach § 3 Abs. 2 BauGB)

zur 3. Änderung des FNP Stadt Biesenthal

Stand: Januar 2010

Inhalt

	Seite
Rechtscharakter.....	3
I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Ziel und Zweck der Änderung.....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4. Wesentliche Auswirkungen.....	4
II Umweltbericht.....	5
1. Einleitung.....	5
1.1 Vorbemerkung.....	5
1.2 Inhalt und Ziele der Planänderung.....	5
1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1 Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seengebiet“ ...	7
3. Zusätzliche Angaben.....	7
3.1 Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	7
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	7
III. Verfahren.....	8
IV. Rechtsgrundlagen.....	8
V. Flächenbilanz Flächennutzungsplan.....	9

Vorbemerkungen

Rechtscharakter

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung dem Entwurf des Bebauungsplans (hier: Flächennutzungsplan) u. a. eine Begründung beizufügen. Der Entwurf des Bauleitplans ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In der Begründung sind nach § 2a BauGB "entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. ... die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen....".

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal (Fläche Nr. 11) geändert, da die Erschließung der Teile des Wochenendhausgebietes, die an die Ruhlsdorfer Straße angrenzen, nicht gesichert ist und eine Innenentwicklung an dieser Stelle nicht möglich ist .

Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, "...in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden...". Da sich dieses Erfordernis der Umweltprüfung auf alle Bauleitpläne bezieht, hat die inhaltliche Bewältigung dieser Umweltprüfung die entsprechende Planungsebene zu berücksichtigen, auf der sie durchgeführt wird. Aus diesem Grund sind im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes zu prüfen, die auf der Planungsebene des FNP relevant sind.

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Biesenthal verfolgt seit dem Jahr 1990 das Ziel, die grundlegende städtebauliche Entwicklung unter Zuhilfenahme des Planungsinstrumentes eines Flächennutzungsplanes zu steuern.

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1997 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Die Genehmigung der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im November 2003.

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Flächennutzungsplan die für das gesamte Gemeindegebiet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Im geltenden Flächennutzungsplan sind für einzelne Flächen Darstellungen vorgenommen worden, die im Detail nicht mehr mit den heutigen Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Biesenthal vom Februar 2009 wurde daher das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Teilflächen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal sind die geplanten Änderungsflächen wie folgt dargestellt. Die Nummerierung der Änderungsflächen erfolgt dabei fortlaufend. Die Nummern 1 bis 10 waren Bestandteil der 1. und 2. Änderung des FNP im Jahre 2003:

Nr. 11 Sondergebiet Wochenendhäuser Akazienallee = SO (Woch)

Nr. 12 Mischbaufläche am Erich-Mühsam-Weg = M

Nr. 13 Sondergebiet Ferienlager am Kleinen Wukensee = SO (Ferienlager)

Grundlage für das Planänderungsverfahren ist der Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal. Die Änderung Nr. 13 bezieht sich auf den im Jahre 2003 bereits geänderten Planausschnitt zwischen Kleinem und Großem Wukensee, der auf dem farbigen Original der Planzeichnung aus dem Jahr 1997 als Änderungsfläche Nr. 2 markiert ist.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Im Ergebnis dieser Planänderung sollen folgende Flächennutzungen planerisch vorbereitet werden:

Nr. 11 Sondergebiet Wochenendhäuser (§1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) Akazienallee (0,3 ha):

Geplant ist die Umwandlung der Flächendarstellung des westlichen Teils des Wochenendhausgebiets an der Akazienallee in eine Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 0,3 ha und umfasst nur den Teil des Sondergebietes für Wochenendhäuser für den bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Durch die Anpassung des FNP an die hier bereits bestehende bauliche Nutzung sind keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auszugleichen wären.

Nr. 12 Mischbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) am Erich-Mühsam-Weg (2,2 ha):

Die Fläche des ehemaligen Asylbewerberheimes grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet an der Lanker Straße. Eine Entwicklung von im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen ist aufgrund der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen städtebaulich nicht sinnvoll. Mit weiteren Ansiedlungen von Gewerbebetrieben ist an diesem Standort nicht zu rechnen. Ungenutzte bzw. nur teilweise genutzte Gewerbeflächen stehen zudem in Biesenthal an der Bahnhofstraße zur Verfügung.

Die geplante Neudarstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ soll dem Ausgleich der mit geplanten Nutzungsintensivierung im Sondergebiet Wochenendhäuser Ruhlsdorfer Straße/Akazienallee einhergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Mit der frühzeitigen Sicherung von Entsiegelungs- und Rückbauflächen kann an dieser Stelle der erforderliche Kompensationsbedarf abgedeckt werden. Da die Fläche unmittelbar an Waldflächen grenzt und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet liegt, ist sie als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gut geeignet.

Nr. 13 Sondergebiet Ferienwohnen (§1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) am Kleinen Wukensee (Teilfläche: 0,55 ha):

Geplant ist die Darstellung des östlichen Teils der Fläche, der mit einem zweistöckigen Wohnhaus bebaut ist, als Wohnbaufläche (W). Mit der Umwandlung dieses Teils des Grundstücks sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Gebäude zu sanieren und wieder seinem ursprünglichen Zweck als Wohngebäude zuzuführen. Die Nutzung als Wohngebäude war dem Grundstückseigentümer bislang mit Hinweis auf die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Ferienwohnen untersagt worden.

Mit der Sanierung des Gebäudes und der Beseitigung ruinöser Nebengebäude kann ein erheblicher städtebaulicher Mißstand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes beseitigt werden und das Ortsbild in diesem Bereich aufgewertet werden.

Der östliche Teil des bisherigen Sondergebietes (Ferienwohnen) wird als Waldfläche (ca. 0,15 ha) dargestellt. Hier können durch den Rückbau von Nebengebäuden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die insgesamt 3 Planänderungsgebiete in Biesenthal liegen im Nordwesten des Biesenthaler Stadtgebietes im Bereich nördlich bzw. südwestlich des Großen Wukensees.

Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung werden auf dem Änderungsblatt zur Planzeichnung mit den Nummern 11 bis 13 gekennzeichnet.

4. Wesentliche Auswirkungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtplanung der Stadt Biesenthal.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht unter Punkt II dieser Begründung dargestellt.

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Im Umweltbericht sind die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung unter Anwendung der Anlage zum BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung sind dabei nach § 2 Abs. 4 BauGB durch die Gemeinde festzulegen. Dabei hat sich die Umweltprüfung auf das zu beziehen, was "nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Im Rahmen eines Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung muss sich demzufolge die Umweltprüfung dem vorbereitenden bauleitplanerischen Charakter und der Darstellungssystematik des FNP anpassen. Diese Umweltprüfung unterscheidet sich deutlich von der Umweltprüfung, die im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes durchzuführen ist.

Wesentliches Kriterium für die Umweltprüfung im Fall der FNP-Änderung der Stadt Biesenthal bildet deshalb der Landschaftsplan, als grundlegende ökologische Bezugsbasis des Flächennutzungsplans.

1.2 Inhalt und Ziele der Planänderung

Im Ergebnis der FNP-Änderung sollen insgesamt 0,7 ha Sondergebiete (Ferienlager und Wochenendhausgebiet) als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Mischbaufläche am Erich-Mühsam-Weg entfällt und wird als Waldfläche dargestellt.

Im Hinblick auf die umweltbezogenen Aspekte der Planänderung bedeuteten diese Änderungen, dass sich die bisherige Bauflächendarstellungen im FNP um 2,35 ha verringern und die Waldflächen um 2,35 ha zunehmen.

1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Neben dem Baugesetzbuch existieren einzelne für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

§ 2 BNatSchG (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) konkretisiert diese Ziele in insgesamt 15 Anforderungen, die sich sowohl auf den unbesiedelten wie auf den besiedelten Bereich erstrecken. Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Landschaftsplan der Stadt Biesenthal

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Biesenthal aus dem Jahr 1997 stellt die Änderungsflächen als Siedlungsgebiete im Bestand darstellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Umweltzustandes der Änderungsbereiche und der bisherigen Flächendarstellung des FNP ist durch die Planänderung zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf der Planungsebene des FNP ein Risiko neuer, voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen nicht erkennbar.

Zwar kann angenommen werden, dass die in den Sondergebieten bisher bereits zulässige Nutzung bei einer Umwandlung in Wohnbaufläche geringfügige Nutzungsintensivierungen mit sich bringen wird. Für die Änderungsfläche Nr. 11 ist diese Nutzungsänderung jedoch bereits Realität, da hier bereits Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten, da Bebauung nur entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung zulässig ist.

Mit der Zunahme der Waldfläche und der Beseitigung städtebaulicher Missstände wird das Landschaftsbild aufgewertet.

2.1 Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seen gebiet“

Die Änderungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seeengebiet“, die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken des LSG wurde daher beim zuständigen Ministerium beantragt.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz hat auf Antrag des Amtes Biesenthal-Barnim mit Schreiben vom 28.09.2009 entschieden, dass „die beabsichtigten Festsetzungen des Flächennutzungsplanes..... nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seeengebiet“ stehen. Die Darstellung von Maßnahmeflächen für die Anpflanzung von Wald auf früheren Bauflächen ist im Sinne dieses Schutzzweckes.

Weitere Schutzgebiete in der Nachbarschaft sind das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet "Biesenthaler Becken" südlich von Biesenthal, sowie das FFH-Gebiet "Finowtal, Pregnitzfließ" östlich der Änderungsflächen. Bei Abständen zu den Außengrenzen von über 200 m und aufgrund der Art der geplanten Änderungen können untersuchungsrelevante Auswirkungen und Beeinträchtigungen geschützter Biotope und Arten innerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Die Ermittlung der Belange der Umwelt erfolgte anhand des Landschaftsplanes und dessen Auswertung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Behörden und Bürgerbeteiligungen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Biesenthal sowie deren Auswertung. Im weiteren Verfahren wurden die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Technische Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht eingesetzt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auf Grund dessen, dass sich gegenwärtig keine erheblichen Umweltauswirkungen ermitteln lassen, die auf Grund der Durchführung dieser Flächennutzungsplanänderung eintreten können, bedarf es keiner Festlegung geeigneter Maßnahmen zu deren Überwachung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gemäß Nr. 3b der Anlage zum BauGB wird verzichtet, da aufgrund der bisherigen Inhalte und des Umfangs des Umweltberichts davon ausgegangen werden kann, dass dieser bereits allgemein verständlich ist.

III. Verfahren

Beschlüsse

1. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal vom 24.02.2009.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.10.2009 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist am mitgeteilt worden.

Wird ergänzt

Verfahren

1. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses vom 31.03.2005.
1. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 02.06.2009.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 23.06.2009 durchgeführt worden.
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.11.2009 bis 22.12.2009.
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 11.11.2009.
5. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte durch Schreiben vom .

Wird ergänzt

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

V. Flächenbilanz FlächennutzungsplanDATENÜBERSICHT der Gesamtgemeindeflächen

(Deckblatt zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und für Genehmigungen von Bauleitplanungen und Vorhaben- und Erschließungsplänen nach BauGB)

Amt	Biesenthal-Barnim	Kreis	Barnim						
Gemeinde	Stadt Biesenthal	Schlüssel							
Reg.-Nr. MUNR	Mitteilung der Ziele vom								

Indikatoren	Bestand* FNP 1997, einschl. 1.u. 2. Änderung 2003	Erweiterung (+) / Abgang (-)**			
		davon durch Planentwürfe untersetzt		landes-planerisch befürwortet	genehmigt durch LBBW / MSVV nach
		FNP / 3. Änderung	BP/VEP	durch MUNR nach VorschG und BauGB	BauGB
Einwohner	5.250				
Flächen: (Angaben in ha)					
• Gemarkungsfläche der Gemeinde	5.185				
davon					
• Innenbereichsfläche					
• Wohnbauland	231,2	+ 0,7			
• Gewerbefläche	26,9				
• Industriefläche					
• gemischte Bauflächen	71,9	- 2,2			
• Sonderbauflächen	116,6	-			
- Konversionsflächen	50,0				
- Nutzung erneuerbarer Energien	4,5				
- Sonstige SO	62,1	- 0,85			
• Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	4.741,7				
- landwirtschaftlich genutzt	1.959,6				
- forstwirtschaftlich genutzt	2.784,1	+ 2,35			