1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Neulewin, OT Neulewin

Begründung
(Planfassung)

Stand: 07/2013

Auftraggeber

Familie Nolting
Neulewin 16
16259 Neulewin
Tel.: 033452/37910
Fax: 033452/37522

c/o

Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen
Tel.: 033456/39925
Fax: 033456/39914

Auftragnehmer:

Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0
Fax: 03344/4165-44
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Skor

Inhaltsverzeichnis

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

2. ÄNDERUNGSANLASS UND ÄNDERUNGSBESCHLUSS 3

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 4
3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung 4
3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree 4

4. DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET 4

5. ÄNDERUNG 4

6. SONSTIGE BELANGE 4
6.1 Erschließung 4
Verkehrsanbindung 5
Ruhender Verkehr 5
6.2 Ver- und Entsorgung 5
6.3 Altlasten 5
6.4 Immissionsschutz 5
6.5 Denkmalschutz 5
Bodendenkmal 5
Einzeldenkmal 5
6.6 Trinkwasserschutzzone 5
6.7 Kampfmittelbelastung 6
6.8 Hochwasserschutz 6

7. UMWELTBERICHT 6

8. FLÄCHENBILANZ 6

9. RECHTSGRUNDLAGEN 6

10. VERFAHREN 6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemarkung Neulewin.
Er liegt zwischen:
- Ackerflächen im Osten und Süden der Gemarkung Neulewin
- Grünland und gemischter Baufläche im Norden und
- gemischter Baufläche im Westen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) dient der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01 „Kunst und Kultur im Garten" (Gemarkung Neulewin, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 393 und 394 sowie 401 mit einer Größe von ca. 4.461 m²).
Der Änderungsbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:

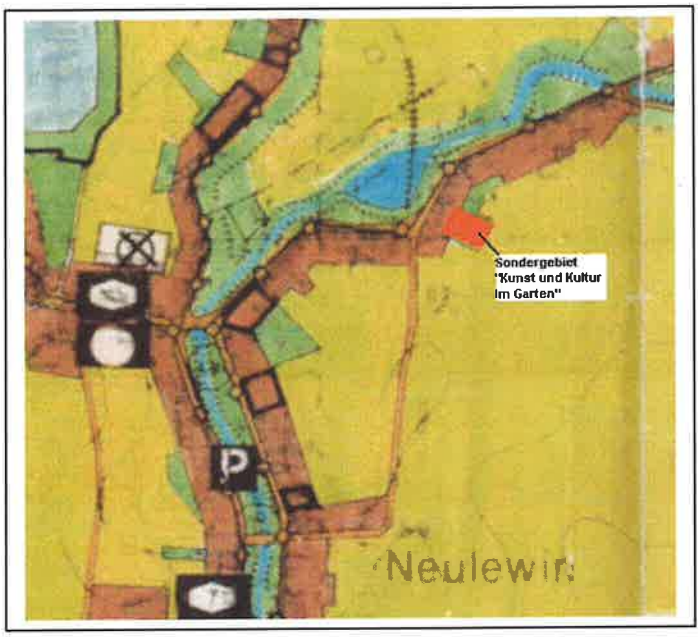

Abb. 1: Ausschnitt FNP Neulewin (ohne Maßstab)

2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeindevertretung Neulewin hat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 14.12.2011 beschlossen.
Die Änderung erfolgt gemäß § 8, Abs. 3, BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Kunst und Kultur im Garten" der Gemeinde Neulewin. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Kunst und Kultur im Garten" die Errichtung und den Betrieb von Nebenanlagen für die Arbeit des gleichnamigen Vereins zu ermöglichen.
Der Änderungsbereich erstreckt sich im Außenbereich auf Teile der Flurstücke 393 und 394 der Flur 1 in der Gemarkung Neulewin.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünland ausgewiesen. Damit treten Wechselwirkungen der Planungsziele mit den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neulewin auf, die eine 1. Änderung des FNPs erforderlich machen.
Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabensträgers, das als Garten- und Grünfläche genutzte Areal in die Nutzung des Vereins Kunst- und Kultur im Garten einzubeziehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in Ihrer Stellungnahme vom 18.10.2012 folgendes mit: „Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden."

3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree teilte in Ihrer Stellungnahme vom 17.10.2012 mit: „Die mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neulewin geplante Ausweisung einer Veranstaltungs- und Gartenfläche für Kulturveranstaltungen im Oderbruch befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen."

4. Derzeitige Situation im Plangebiet

Die Teilfläche des Flurstückes 393 der Plangebietsfläche ist unbebaut und wird als Garten- und Grünland intensiv genutzt. Die Teilfläche des Flurstückes 394 der Plangebietsfläche ist im Nordosten mit einem Gerätehaus bebaut und wird ebenfalls als Garten- und Grünland intensiv genutzt. Die Plangebietsfläche ist im Norden, Osten und Süden eingezäunt und am Zaun mit Sträuchern bepflanzt.
Aufgrund der bisherigen und andauernden wirtschaftlichen Nutzung konnte und kann sich keine standortgerechte Vegetation ausbilden und ist die Wertigkeit des Plangebietes als Lebensraum für Wildtiere erheblich eingeschränkt.

Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich (ohne Maßstab)

5. Änderung

Im Plangebiet sollen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets- und Grünflächen in Sondergebietsflächen Kunst und Kultur im Garten umgewandelt werden.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Hofflächen der Flurstücke an die Landesstraße L 34 einschl. der darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten der Hofflächen der Plangebietsflurstücke zur Landesstraße L 34. Eine weitere Zuwegung besteht über das Flurstück 391 der Flur 1 der Gemarkung Neulewin im Südosten des Plangebietes. Durch das laufende Bodenordnungsverfahren verlängert sich die Grundstücksfläche des Vorhabenträgers so, dass keine weiteren Grundstücke als das kommunale für die Zufahrt benötigt werden.
Die Besitzeinweisung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. 5 am 01.06.2010 erfolgt. In der Stellungnahme vom 16.05.2013 teilte das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung mit dass keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen.
Eine innere Erschließung besteht für Fahrzeuge nicht.

Ruhender Verkehr

Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nicht vorhanden. Er wird in Abstimmung mit der Gemeinde Neulewin auf kommunalen Flächen geregelt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das bestehende, ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.
Hinweis der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland:
Generell ist im Änderungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. 1 S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, im Zuge der Baumaßnahmen sowie Maßnahmen jeglicher Art festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

6.3 Altlasten

Auf der Plangebietsfläche sind keine Altlasten im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland registriert.

6.4 Immissionsschutz

Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Auswirkungen der Emmissionsorte auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Gemeindegebiet betrachtet. Da die temporär (ca. 6 x je Jahr) stattfindenden Veranstaltungen (Konzerte und Lesungen) nicht mit Verstärker- und Lautsprechertechnik und künftig weiter entfernt von der Wohnbebauung der Nachbargrundstücke als bisher (seit nunmehr 8 Jahren) durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die temporär auftretenden Werte an den Nachbargrundstücken im Bereich der für eine gemischte Baufläche zulässigen Lärmimmissionen liegen. Da die Veranstaltungen zwischen 15.00 und 18.00 Uhr liegen, werden hier keine Beeinträchtigungen erwartet.

6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Einzeldenkmal

Im Planbereich sind keine Einzeldenkmale bekannt.

6.6 Trinkwasserschutzzone

Der Planbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

6.7 Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilte in seiner Stellungnahme vom 17.10.2012 folgendes mit:
„Für den geplanten Bereich ist nur eine pauschale Einschätzung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte."

6.8 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet gehört entsprechend der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. 11 S. 186) zum Risikobereich Hochwasser.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist im Anhang beigefügt.

8. Flächenbilanz

Flächengröße vorhabenbezogener Bebauungsplan	4.461 m²	100 %
Nutzgarten	457 m²	10 %
Private Grünfläche	484 m²	11 %
Sondergebiet	3.520 m²	79 %

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509) geändert worden ist.
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)
vom 01. Dezember 2000 (GVBl. II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl. I/06, Nr. 04, S. 46, 48).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Am 14.12.2011 wurde von der Gemeindevertretersitzung der Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neulewin gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 02 vom 01.02.2012 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 06.07.2011 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde Neulewin durch Schreiben der GL vom 21.07.2011 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.05.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 11.06.2012 äußerten sich Träger zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf der 1. Änderung des FNP mit Stand 04/2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 12.07.2012 in der Amtsverwaltung eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

Überarbeitung des Vorentwurfs
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der 1. Änderung des FNP wurde überarbeitet.

Auslegungsbeschluss
Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des FNP wurde am 26.09.2012 von der Gemeindevertretersitzung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 1. Änderung des FNP mit Stand 09/2012 wurde vom 09.11.2012 bis zum 10.12.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 01.11.2012 bekannt gemacht. Bis zum 10.12.2012 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf bei der Gemeinde ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2 BauGB, erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2 BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.10.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des FNP mit Stand 09/2012 aufgefordert. Bis zum 06.11.2012 gingen Behördenstellungnahmen bei der Gemeinde ein.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am .....behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des FNP in der Fassung vom 12/2012 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss
Die 1. Änderung des FNP wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit/ohne Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurde die 1. Änderung des FNP und die Begründung überarbeitet. Die

Gemeindevertretersitzung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neulewin, wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .. vom ..... in Kraft getreten.