

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bliedorf

**Änderungsbereich:
OT Bliedorf, Bliedorfer Straße**

- Entwurf -

Begründung

Stand 01/2023

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung.....	3
3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	4
4. Derzeitige Situation im Änderungsbereich	4
5. Änderung	4
6. Sonstige Belange	4
6.1 Erschließung	4
6.2 Ver- und Entsorgung	4
6.3 Altlasten.....	4
6.4 Immissionsschutz.....	5
6.5 Denkmalschutz.....	5
Bodendenkmal.....	5
Einzeldenkmal	5
6.6 Trinkwasserschutzzone.....	5
6.7 Kampfmittelbelastung	5
6.8 Schutz- und Risikogebiete	5
7. Umweltbericht.....	5
8. Rechtsgrundlagen.....	6
9. Verfahren.....	6

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang des OT Bliesdorf in der Gemeinde Bliesdorf.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt 0,976 ha.

Er grenzt im Norden und Westen an Ackerflächen, im Süden an die Bliesdorfer Straße und im Osten an eine Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:

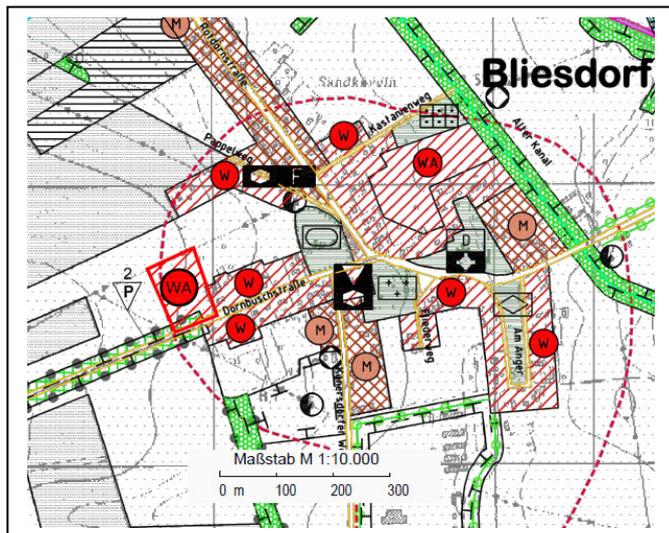


Abb. 1: Ausschnitt FNP Bliesdorf mit eingetragenen Änderungsbereich (rot umrandet)

2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch der Gemeinde, im Rahmen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Bebauung, die sich an die Ortsbebauung im Osten anschließt, planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich, er ist daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Bliesdorf den Antrag auf Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet 1 – Bliesdorf“ gestellt, welcher am 23.08.2021 von der Gemeinde gefasst wurde. Da die Art der beabsichtigten bzw. fortzuführenden baulichen Nutzung nicht mit der Darstellung im FNP übereinstimmt, ist das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt. Der Vorhabenträger hat demzufolge den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) gestellt, welcher am 23.08.2021 gefasst wurde.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanung wurde am 19.11.2021 um landesplanerische Stellungnahme gebeten. Es wurde mit Schreiben vom 16.12.2021 festgestellt, dass dem eingereichten Planentwurf (VBP „Wohngebiet 1 - Bliesdorf“) als auch der FNP-Änderung derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung mehr entgegenstehen. Auch im Beteiligungsverfahren nach § 4, Abs. 1 BauGB teilte die Gemeinsame Landesplanung mit

Schreiben vom 16.06.2022 mit, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Es wurde mit Schreiben vom 07.09.2021 mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet. Dies wurde ebenfalls im Beteiligungsverfahren nach § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2022 bestätigt.

4. Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist unbebaut, eingezäunt (Pferdekoppel) und unbefestigt. Es handelt sich um eine Ackerfläche mit niedriger Ackerzahl 15, die temporär als Pferdekoppel genutzt wird. Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bliesdorfer Straße mit den darin befindlichen Medien erschlossen. Der straßenbegleitende Geh-/Radweg an der Bliesdorfer Straße mit Anbindung an das Ortszentrum und die Stadt Wriezen stellt eine weitere positive Infrastruktur für den Änderungsbereich dar.



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich

5. Änderung

Durch die 13. FNP-Änderung wird die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) in eine Wohngebietsfläche (WA gem. § 4 BauNVO) umgewandelt.

Hintergrund ist die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht des Vorhabenträgers, Wohnbauland zu schaffen, da die Gemeinde keine eigenen Flächen für eine Wohngebietsausweisung besitzt.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist von der Bliesdorfer Straße erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird bzw. ist durch den Anschluss an das bestehende ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

6.3 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich registriert.

6.4 Immissionsschutz

Durch die beabsichtigte, im parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag festgelegte Nutzung ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung Bliesdorfs zu erwarten.

6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Änderungsbereich weist der rechtskräftige FNP Bliesdorfs ein Bodendenkmal aus.

Einzeldenkmal

In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich kein Einzeldenkmal.

6.6 Trinkwasserschutzzone

Im Bereich der Flächen des Änderungsbereiches liegen keine Wasserschutzgebiete.

6.7 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Änderungsbereich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet befindet.

6.8 Schutz- und Risikogebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes berührt keine Wasserschutz- und keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß §78b WHG.

7. Umweltbericht

Gemäß § 5, Abs. 5, in Verbindung mit § 2a BauGB ist dem FNP eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht ist im Anhang beigefügt.

Die Planung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Funktionserhalt erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können jedoch allgemeine Maßnahmen aufgezeigt werden.

- Beachtung der aktuellen Regelungen zum Bodenschutz nach DIN 19639 während der Bautätigkeiten.
- Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser sollte gezielt zur Versickerung in unversiegelten Bereichen der gleichen Grundstücke abgeleitet werden.
- Sorgsamer Umgang mit Schmier- und Treibstoffen während der Bauarbeiten.
- Schutz und Erhalt der Alleebäume südlich des Änderungsbereiches.
- Bauzeitenregelungen für die Baufeldfreimachung zum Schutz möglicher Vogelbruten.

Die Planung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Daher wird an dieser Stelle nur folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Kompensation von Bodeneingriffen durch die Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
- Herstellung von Ackerbrachen oder Aufwertung artenarmer Grasfluren mit blütenreichen Saatgutmischungen als Ausgleich für die Verluste an Frischweide und Ruderalfluren.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf in der aktuellen Fassung

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 23.08.2021 wurde von der Gemeindevertretung Bliesdorf der Beschluss zur Aufstellung 13. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Bliesdorf, OT Bliesdorf gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 01.10.2021 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 19.11.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 16.12.2021 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 23.05.2022 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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB

Der Vorentwurf der 13. Änderung mit Stand 03/2022 sowie textliche Erläuterungen dazu lagen in der Zeit vom 10.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022 im Amt Barnim-Oderbruch öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 01.06.2022 im Amtsblatt Nr. 6 für das Amt Barnim-Oderbruch.

Billigung / Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 13. Änderung des FNP wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behörden-beteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB

Der Entwurf der 13. Änderung des FNP mit Stand 01/2023 wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich, gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

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 vom2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 13. Änderung des FNP mit Stand ../2023 aufgefordert.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der Sitzung am wurde der Feststellungsbeschluss zur 13. Änderung des FNP in der Fassung vom gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung

Die 13. Änderung des FNP wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom genehmigt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 13. Änderung des FNP wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. .. vom in Kraft getreten.