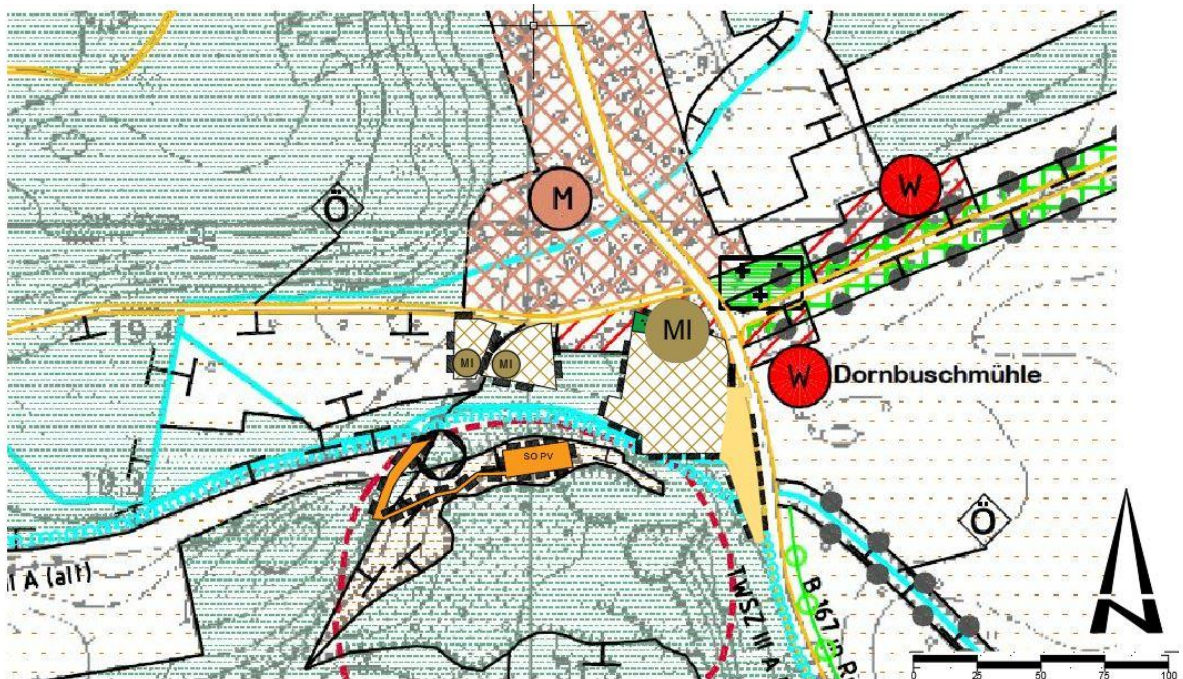


BEGRÜNDUNG

ZUR

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
GEMEINDE BLIESDORF ÜBER DAS AMT BARNIM-ODERBRUCH



DATUM:

08/2021

PLANSTAND:

VORENTWURF

CASTUS GmbH
AN DER DORNBUSCHMÜHLE 9 | 16269 BLIESDORF
TELEFON: 033456 3839 10
FAX: 033456 383991
E-MAIL: INFO@CASTUS-GMBH.DE



Inhalt

1.	Anlass und räumliche Lage der Änderung	4
2.	Rechtliche Grundlagen	5
3.	Beschreibung des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung	5
4.	Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Planungen	5
5.	Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung	7
6.	Auswirkung der Flächennutzungsplanänderung	7
7.	Flächenbilanz	8

1. Anlass und räumliche Lage der Änderung

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bliedorf über das Amt Barnim-Oderbruch wurden im Vernehmen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dornbuschmühle“ – Stand 08/2021 Vorentwurf – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Nutzung der Dornbuschmühle geschaffen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bliedorf aus dem Jahr 2006. Diese Darstellungen stehen dem Entwicklungsgebot, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan erfordert, entgegen.

Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dornbuschmühle“ wird also das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verletzt, weil der wirksame Flächennutzungsplan das Gebiet derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Daher wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel ist es die Dornbuschmühle als kulturhistorische und touristische Anlage zu erschließen und zu gestalten.

Die verbleibenden Flächen des wirksamen Flächennutzungsplanes unterliegen keinen Veränderungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus 4 Planteilen und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Vevais, Flur 3 auf den Flurstücken 45/3 teilw., 144, 146 und 195.

Die Erschließung der Planteile erfolgt ausgehend von der Ortschaft Vevais über die Straße „An der Dornbuschmühle“ und über den Weg „Friedrichslust“.



Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Vorhabenstandortes

2. Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr.38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]) geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr.5])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bliedorf** in der aktuellen Fassung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde Bliedorf vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gemäß §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt werden.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung

Die Dornbuschmühle liegt an der mittelalterlichen Handelsstraße nach Frankfurt (Oder) und wird erstmalig am 19.11.1300 in einem Schreiben an das Nonnenkloster Friedland unter dem Namen „Molendino Dornebusch“ erwähnt. Sie hatte 1678 einen Wassergang. 1774 gehörten zur Anlage 92 Mg Land und eine Schäferei am Mögliner Weg. 1821 kaufte Mühlenmeister Christian Friedrich Engel das Mühlengrundstück, das er gänzlich neu hergerichtete und 1840 das jetzige große Wohn- und Mühlenhaus erbaute. Danach bewirtschaftete sein Sohn Cyrill die Anlage. Ihm folgten Familie Schultze und 1907 Fritz Quasdorff als Mühlenbetreiber. Er führte noch vor dem 1. Weltkrieg die Elektrizität in der Mühle ein. So kam es um 1910 zur Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes mit Elektromühle und

Speicher. Die Familienamen sind auch heute noch an den Gräbern des teilweise erhaltenen Müllerfriedhofs zu sehen. Östlich des Mühlengehöfts in Richtung Schulzendorf befinden sich die Mühlenteiche und das Mühlenfließ, als Teile der historischen Anlage. 1960 übernahm die LPG „Rotes Banner“ den Betrieb. Die Mühle wurde bis in die späten 1970er Jahre betrieben. Dann endete die über 700 Jahre währende Geschichte der Mühle und die Mühle blieb dem Verfall überlassen.

„Die Dornbuschmühle ist der einzige seit dem Mittelalter existierende und in seiner ursprünglichen Funktion bis in die zweite Hälfte des 20. Jh. genutzte Mühlenstandort im Gebiet des Niederoderbruchs. Die beiden erhaltenen Mühlengebäude bezeugen diese Kontinuität und veranschaulichen durch ihren baulichen Charakter zugleich den Wandel, den das Mühlengewerbe mit der Einführung neuer Antriebsarten und der stetigen Vergrößerung der Verarbeitungskapazitäten im 19. und 20. Jh. erlebte“, schrieb Ingetraut Senst vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege am 19.04.2007.

4. Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Planungen

Für Planungen der Gemeinde Bliedorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Entsprechend § 3 Nr.6 ROG sind Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. Eine raumbedeutsame Planung liegt vor, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbelastung). Für das vorliegende Vorhaben sind der Standort, die Größe der Freiflächenphotovoltaikanlage und die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen als wesentliche Beurteilungsmerkmale zu betrachten.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für den Vorhabenstandort keine Aussagen.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Es wird derzeit um den sachlichen Teilplan „Biotopverbund Brandenburg“ fortgeschrieben.

Als allgemeine Entwicklungsziele werden

- der Erhalt möglichst großer naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten- und Lebensgemeinschaften;

- der Erhalt der weiträumig, relativ dünn besiedelten und gering durch Verkehrswege zerschnittenen Landschaftsräume;
- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung;
- die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere in Gebieten die durch tiefgreifende Eingriffe in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wurden;
- der Aufbau eines geschlossenen großräumigen Feuchtgebietsverbunds (dabei soll insbesondere den brandenburgischen Fließgewässern Raum für eine naturnahe Entwicklung gegeben werden und
- der Erhalt einer wertvollen Kulturlandschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin benannt.

Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan Landkreis Märkisch-Oderland (Kreisverwaltung Märkisch-Oderland, 1. Fortschreibung 2009)

5. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bliesdorf ist die Entwicklung von Flächen für den Tourismus und erneuerbarer Energien in Vorbereitung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung.

Im geplanten sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ soll die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage ermöglicht werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bliesdorf wird eine Sondergebietsfläche ausgewiesen, deren besondere Art ihrer baulichen Nutzung sich aus den Darstellungen des im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt.

Mit Ausweisung der Mischgebietsflächen soll der Bestand und die Entwicklung der Dornbuschmühle gesichert und entwickelt werden.

6. Auswirkung der Flächennutzungsplanänderung

Es werden keine hervorhebenswerten und besonders schutzwürdige Biotopstrukturen oder Gebiete die der Erholung dienen in Anspruch genommen.

Die Belange der Umwelt werden gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB geprüft.

Es besteht hier die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung).

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dornbuschmühle“ mit entsprechenden Gutachten detailliert geprüft und die Ergebnisse in den Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im weiteren Verfahren eingestellt.

Ein Einfluss auf die Entwicklung von Wohnbauflächen, Flächen des Gemeinbedarfs, Grünflächen und -maßnahmen bzw. auf die soziale Infrastruktur im Gemeindegebiet ist in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bliesdorf nicht zu erwarten.

7. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen hinsichtlich ihrer Flächengröße in der Gemeinde aufgeführt.

Nutzungsart	Größe [m²]
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	13.816
Sondergebiet PV	1.010
Mischgebiet	6.285
Verkehrsflächen	3.909
Grünflächen	2.612