

Flächennutzungsplan

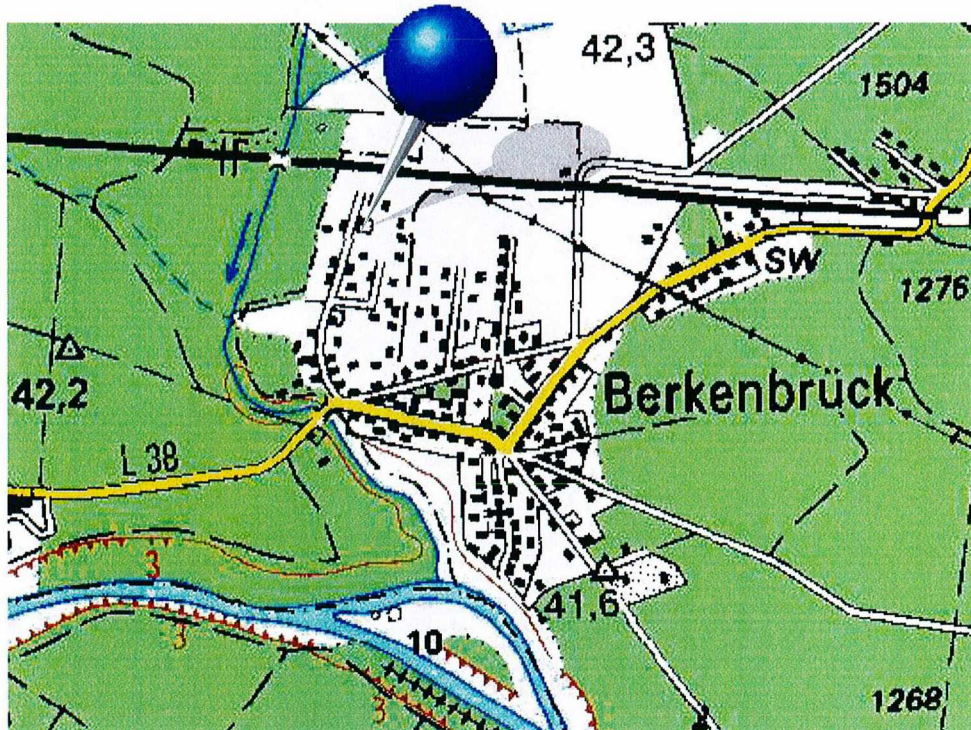
Amt Odervorland

Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB im
Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Amt Odervorland
Bahnhofstraße 1
15518 Briesen / Mark

Gemeinde Berkenbrück „Wohngrundstück Hoffmann“ Parkstraße 11

März 2006



Vorbemerkung

Aufgaben und Grundsätze der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die vorhandene, sofern sie beibehalten werden soll, und die mittel- bis langfristig (10-15 Jahre) beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist im Flächennutzungsplan entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt (§ 1 (3) BauGB). Er ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt insofern keine verbindliche Rechtsnorm dar, als allein aufgrund dessen Darstellungen keine privaten Ansprüche – insbesondere nicht der Anspruch auf eine Baugenehmigung – abgeleitet werden können. Dennoch ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Wirkungen von erheblicher Reichweite:

- Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne). Das „Entwicklungsgebot“ für die verbindliche Bauleitplanung (vgl.: § 8 (2) BauGB) wird als eine planerische Fortentwicklung der dargestellten städtebaulichen Grundkonzeption verstanden und ist somit die wichtigste „Bindungswirkung“ des Flächennutzungsplans.
- Öffentliche Planungsträger haben, soweit sie gemäß § 4 (19) und § 13 (2) BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans beteiligt worden sind und den Darstellungen nicht widersprochen haben, ihre Planungen den Inhalten des Flächennutzungsplans anzupassen (§ 7 BauGB).
- Der Erlass einer gemeindlichen Satzung, nach der bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden (§ 34 (4) BauGB), setzt die Darstellung des Bereiches als Baufläche im Flächennutzungsplan voraus.
- Nach § 4 Abs.2 Wert ist die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan Grundlage für das Entstehen einer Bauerwartung und ausschlaggebend für die Entwicklung der Bodenpreise auf den betroffenen Flächen.
- Eine Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt öffentliche Belange u.a. dann, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 (3) BauGB).

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung. Ihm ist eine Begründung gemäß §2a BauGB beigelegt (hier Begründung zur Änderung)

Rechtsgrundlagen

- Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP 1) – zentralörtliche Gliederung- vom 04.07.1995, GVBl. II S.474
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum vom 20.07.2004, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.08.2004, GVBl. II S 558,
- Regionalplan der Region Oderland – Spree (ReglPI),
- Regionalplan Oderland-Spree, sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte und Ländliche Versorgungsorte (RegPI- ZÖG) vom 16.10.1997, ABl. Bbg A. Anz. 47, S.1166,
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S.2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004, BGBl. I.S. 1359, § 30,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4.1993, BGBl. I S. 446,
- Brandenburgische Bauordnung /BbgBO) vom 01.06.1994, GVBl. I S. 126, i.d.F der Bekanntmachung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 / S. 273, § 11 Abs.3, geändert durch Gesetz vom 15.09.2005,
- Gemeinsamer Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern vom 03.September 1997 (Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs.4 Baugesetzbuch),
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) i.d.F. vom 10.10.2001, GVBl. I. / 01 S. 154,
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung) vom 01.12.200, GVBl. II / 00 S. 435.

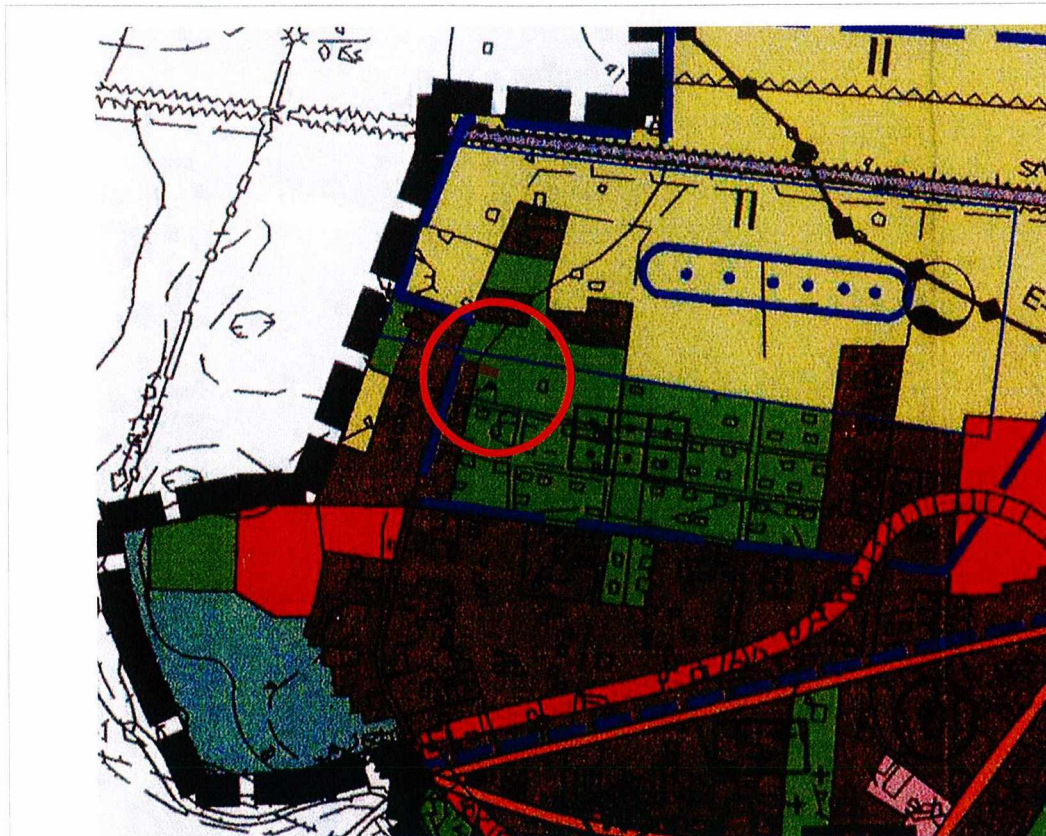
Flächennutzungsplan Gemeinde Berkenbrück

1. Änderung

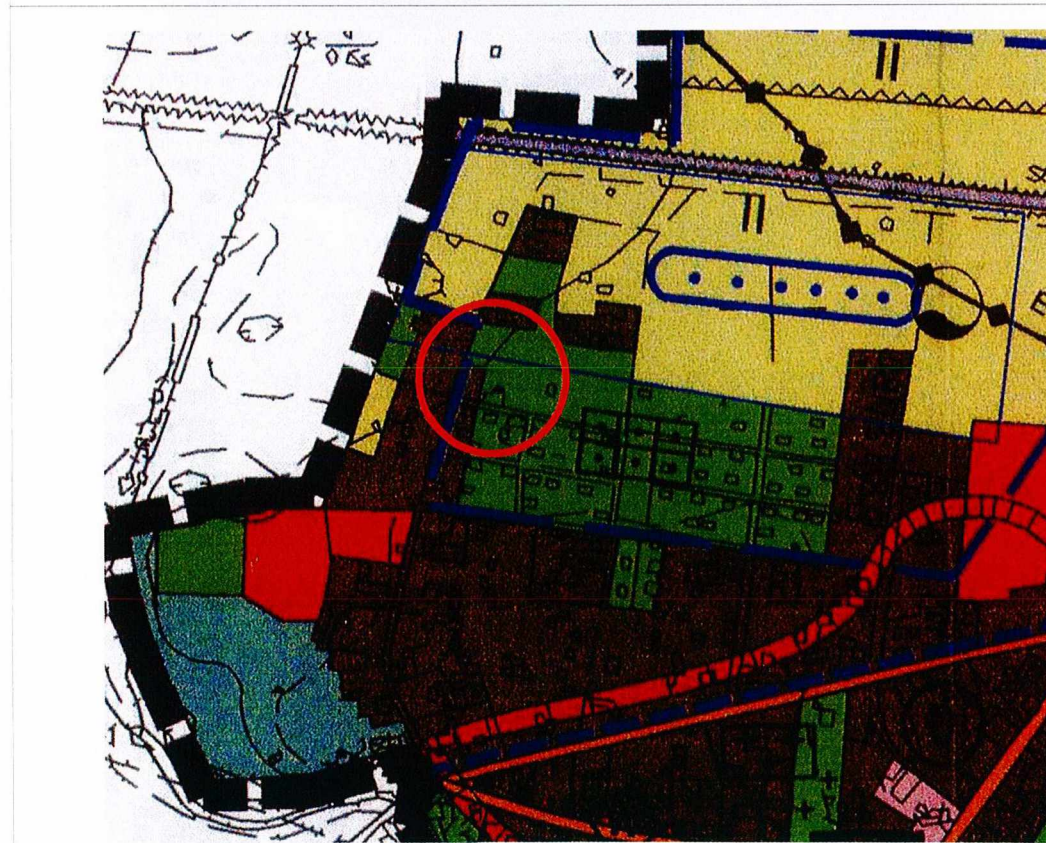
Gemeinde Berkenbrück / „Wohngrundstück Hoffmann“ Parkstraße 11

Verfahrensstand

März 2006



Beabsichtigte 1. Änderung
der Planzeichnung des FNP



Ausschnitt aus dem genehmigten FNP
Amt Odervorland / Gemeinde Berkenbrück
(April 1999)

Flächennutzungsplan Gemeinde Berkenbrück

1. Änderung

Zeichenerklärung

Planzeichenerklärung

GEMEINDLICHE PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO)
S/ Woch. Wochenendhausgebiet S/ Tou. Tourismus
- 1.2 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- 1.3 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
- 1.4 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO)

2. GEMEINBEDARF

- 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- 2.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.3 Feuerwehr
- 2.4 Kindergarten
- 2.5 öffentliche Einrichtungen

7. GRÜNFLÄCHEN

- 7.1 Grünflächen
- 7.2 Dauerkleingärten
- 7.3 Friedhof
- 7.4 Spielplatz
- 7.5 Badeplatz, Freibad

8. WASSERWIRTSCHAFT

- 8.1 Wasserflächen

10. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- 10.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 10.2 Flächen für die Forstwirtschaft

11. LANDSCHAFTSSCHUTZ

- 11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (flächenhaft) (mit Nummerierung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4. FLÄCHEN FÜR DEN OBERORTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRZÜGE

- 4.1 Flächen für Bahnanlagen
- 4.2 Straßenverkehrsflächen
- 4.3 Hauptwanderweg

- 5. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- 5.1 Wasser
- 5.2 Abwasser

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- 6.1 Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)
- 6.2 Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)

8. WASSERWIRTSCHAFT

- 8.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 8.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (geplant)
- 8.3 Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 9.1 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (geplante Fläche)

11. LANDSCHAFTSSCHUTZ

- 11.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (flächenhaft)
- 11.2 geschützte vorhandene Allee nach § 31 BbgNatSchG
- 11.3 Naturdenkmal
- 11.4 Naturschutzgebiet (N) Naturschutzgebiet (in Verfahren / Planung)
- 11.5 Biotop (mit Nummerierung)

12. DENKMALSCHUTZ

- 12.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz

- 12.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

13. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 13.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes
- 13.2 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 13.3 Trinkwasserschutzzonen

Begründung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplans

1. Veranlassung und Zielstellung der Planung

Die Gemeinde Berkenbrück verfolgt das städtebaulichen Ziel, für den von der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betroffenen Siedlungsbereich in der Parkstraße eine ergänzende Innenverdichtung und Abrundung der Bebauung unter Nutzung der vorhandenen Erschließung zur weiteren Ausprägung des städtebaulichen Zusammenhangs zu ermöglichen. Dadurch soll eine nennenswerte Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich verhindert werden. Durch die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes Berkenbrück entfallen einige der für die Siedlungsvorsorge vorgesehenen Flächen durch die vorgenannte Innenverdichtung im Siedlungsbereich Parkstraße kompensieren. Diese Zielstellung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (G1.1.1 Und G1.1.2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum -)

Die benachbarten Grundstücke sind überwiegend durch aufgelockerte Wohnnutzung in Einzelhäusern geringer Höhe mit zumeist rückwärtig angeordneten Nebenanlagen geprägt. Charakteristisch für diesen Ortsbereich ist auch die intensive Durchgrünung der Grundstücke.

Der vorgenannten Zielstellung entsprechend soll auf dem Flurstück 56 in Flur 2 der Gemarkung Berkenbrück (Grundstück Parkstraße 11) ein Einzelhaus geringer Höhe errichtet werden, das sich durch seine Maße und Gestaltung in die umgebende Bebauung einfügt. Hierzu wird gegenwärtig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Der Eigentümer will das Grundstück teilen und das herausgeteilte östliche Flurstück in einer Größe von ca. 982 m² wie vorhergehend beschrieben baulich nutzen. Bisher wurde dieser Grundstücksbereich vorwiegend gärtnerisch und für Freizeit und Erholung genutzt. Hierfür wurden in der Vergangenheit drei Wochenendhäuser bzw. Gartenlauben errichtet. Das mittig angeordnete ältere Wochenendhaus ist in seiner Substanz völlig verschlissen und soll auf Grund seiner Lage im künftigen Baufeld des Wohngebäudes beseitigt werden. Das mit einem Einzelhaus bebaute und an die Parkstraße heranreichende westliche Grundstück wird verkauft und weiterhin für Wohnzwecke genutzt.

Die vorgenannte Planungsabsicht wie auch die beschriebene Bebauung des FS 56 ist nur durch eine entsprechende Änderung des FNP zu realisieren.

Die 1. Änderung des FNP sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge des rechtskräftigen FNP werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Die im § 13 Absatz 1 genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Gegenstand der Änderung ist die allgemeine Art der baulichen Nutzung. Die zu ändernde Fläche in der genannten Größe von 982 m² ist im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB) ausgewiesen. Vorgesehen ist die Einbeziehung in die bisher angrenzende gemischte Baufläche (§ 1 Absatz 1 Nr.2 BauNVO). Entsprechend der umgebenden Bebauung soll auf dieser Grundlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet erfolgen. Auf Grund des beschriebenen Nutzungszieles des Eigentümers wird sich das Wohnen zur Hauptnutzungsart entwickeln.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB)

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..23.11.05 beteiligt worden.
2. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Mitteilung im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr 152 am 1.11. 2005 erfolgt..
3. Die Gemeindevertretung Berkenbrück hat auf ihrer Sitzung am 19.10.2005 den Entwurf der 1. Änderung des FNP sowie die Begründung gebilligt und deren Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.11.2005 beteiligt worden (§ 4 (2) BauGB).
5. Der Entwurf zur 1. Änderung der Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.05 bis 09.12.05 während folgender Zeiten:

Montag	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00 Uhr		

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.11.2005 bis 09.12.2005 durch Mitteilung im Amtsblatt für das Odervorland Nr.152 am 01.11.2005 gekannt gemacht worden.

6. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 mit Schreiben vom 23.11.2005 beteiligt.

Briesen, den 30.5.06

.....
Amtdirektor



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..07.03.06..... geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Flächennutzungsplan Gemeinde Berkenbrück

Begründung

Aufgrund § 6 BauGB i.d.F: der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 geändert durch Artikel 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Gemeindevertretung den geänderten Flächennutzungsplan beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Briesen, den 30.05.06


.....
Amtdirektor



9. Die Genehmigung der 1. Änderung der Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.07.06., mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

Beeskow, den 27.07.06


.....
Genehmigungsbehörde



10. Der Flächennutzungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Briesen, den 23.08.06


.....
Amtdirektor



11. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Odervorland vom 1. Sept. 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von der Vorschrift sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Briesen, den 06.09.06


.....
Amtdirektor

