Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkenbrück
2. Änderungsverfahren gemäß Einleitungsbeschluss vom 07.12.2005

Begründung

1. Anlass und Erfordernis

Der Änderungsbereich, eine Teilfläche aus Flurstück 115 der Flur 4, befindet sich am westlichen Ortsrand an der Gemarkungsgrenze zu Fürstenwalde.
Die natürliche Grenze der Ortslage bildet gleichzeitig das entlang dieser Grenze verlaufende Fließ ‚Hauptgraben'.
Das vorgenannte, letzte Grundstück vor der Ortsgrenze ist unbebaut und bewaldet.
Da zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Bedarf an dieser Fläche als Baufläche noch nicht bestand, wurde sie im FNP nicht als Baufläche, sondern aufgrund ihrer Bestockung als Grünfläche ausgewiesen.
Der Bedarf an Baugrundstücken in Berkenbrück nimmt stetig zu, jedoch ist ein erheblicher Anteil an Flächen im Innenbereich nicht bebaubar, da hier die Trinkwasserschutzzone II existiert und eine Bebauung nicht zulässt. Daher müssen vorhandene, städtebaulich verträgliche Flächen planungsrechtlich für eine zukünftige Bebauung vorbereitet werden.

Das Flurstück 115 ist voll erschlossen, die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut. Der Innenbereich endet quasi mit diesem Grundstück, bestimmt durch das Fließ und die gegenüberliegende Bebauung. Der westliche Ortsrand wird mit der Bebauung der östlichen, an die Nachbarbebauung grenzenden Teilfläche des Flurstücks 115 städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Damit die geplante Bebauung bzw. Teilbebauung dieser Fläche im Einklang mit der Planungsabsicht der Gemeinde steht, muss die bisher als Grünfläche im FNP dargestellte Fläche teilweise als Baufläche festgesetzt werden.
In Anpassung an die benachbarte Darstellung kommt hier nur „gemischte Baufläche" in Frage.

2. Bestand

Der an der Landesstraße L 38 liegende Änderungsbereich wird westlich durch das Fließ ‚Hauptgraben', südlich durch eine Waldfläche, östlich durch Wohnbebauung und nördlich durch die Fürstenwalder Straße (L 38) mit gegenüberliegender Bebauung begrenzt und ist 560 m² groß.

Derzeit stellt das Grundstück eine Waldfläche dar und ist ungenutzt.

Geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG befinden sich nicht auf der Fläche.

Die Änderungsfläche befindet sich in einem Gebiet mit Bodendenkmalverdacht.

3. Planung

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche soll unmittelbar neben der bereits bebauten Fläche in der gleichen Bautiefe (ca. 28 m) und in einer Breite von ca. 20 m als „gemischte Baufläche" ausgewiesen werden. Der Bereich zum Fließ hin und der hinterliegende bewaldete Bereich bleiben Grünfläche, so dass hier eine weitere Bebauung ausgeschlossen wird.
Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind auf Grund der kleinen Änderungsfläche gering.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Betrachtung der Schutzgüter von Natur und Landschaft mit Konfliktanalyse

4.1 Schutzgut ‚Arten und Biotope'

Beschreibung

Die 560 m² große Baufläche stellt einen Teilbereich einer Mischwaldfläche dar und ist ungenutzt. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus den Arten Pappel, Robinie, Eiche und Birke verschiedenen Alters mit Stammdurchmessern bis ca. 80 cm zusammen.
Aufgrund der direkten Lage der Fläche zu den Siedlungsflächen unterliegt sie einem hohen Nutzungsdruck.
Der Antrag auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wurde am 12.01.2006 gestellt und befindet sich in Bearbeitung.

Konflikte

Waldflächen gehören zu den Biotopen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche von 560 m² sowie der unmittelbaren Lage sowohl an der stark befahrenen Fürstenwalder Straße als auch am Berkenbrücker Siedlungskörper kann die Waldumwandlung als geringer Biotopverlust gewertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

In der Planung werden bereits Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, indem sich bei der Bemessung der Baufläche an der Nachbarbebauung orientiert wurde und sowohl der hintere Grundstücksbereich als auch ein ca. 12 m breiter Grundstücksbereich zum Hauptgraben hin als Pufferzonen verbleiben und weiterhin als Grünflächen ausgewiesen werden.
Baubedingt ist eine temporäre Beanspruchung weiterer, angrenzender Waldflächen als Lagerflächen o. ä. auszuschließen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Waldumwandlung werden von der zuständigen Forstbehörde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen festgelegt.

4.2 Schutzgut ‚Boden'

Beschreibung

Die Baufläche befindet sich auf einem grundwassernahen Standort mit Substraten aus schwach humosen, kiesigen Sanden.
Geschützte Bodenformen wie Moore und Dünensande sind nicht vorhanden.
Der Sandstandort ist nicht verdichtungsempfindlich und hat eine geringe Pufferfunktion, d. h. er ist aufgrund des geringen Anteils bindiger Substrate schlecht in der Lage, Schadstoffe zu binden.

Konflikte

Während der Bautätigkeiten kommt es zu temporären Verdichtungen.
Mit der Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen werden Flächen nachhaltig versiegelt, die damit ihre Bodenfunktion verlieren.
In Anlehnung an die Nachbarbebauung beträgt die maximale Versiegelung 40 %. Demnach können 224 m² nachhaltig beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Vollversiegelung sollte auf die Gebäudegrundflächen beschränkt werden.
Der Umfang an Versiegelungen muss sich an der Nachbarbebauung orientieren und soll 40 % nicht überschreiten.
Die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase ist durch Anlage einer zentralen Lagerfläche zu minimieren.
Die als Lagerflächen beanspruchten Bodenflächen sind nach Fertigstellung vollständig zu räumen und zu rekultivieren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den entstandenen Verlust an Bodenfunktionen durch Versiegelungen werden Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenflächen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Es werden 4 Stück hochstämmige Laubbäume (entspricht 200 m² Kompensationsfläche) und 24 Stück Sträucher (entspricht 24 m² Kompensationsfläche) einheimischer, standortgerechter Arten gepflanzt.

4.3 Schutzgut ‚Wasser'

Beschreibung

Gemäß der Hydrogeologischen Karte der Deutschen Demokratischen Republik – Karte der Grundwassergefährdung – steht ungespanntes Grundwasser im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten an.
Der grundwassernahe Sandstandort weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2,00 m auf und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
Er ist von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

h

Die Baufläche befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Innerhalb der Baufläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Westlich der Baufläche verläuft der ‚Hauptgraben' als Grenzgraben zwischen den Gemarkungen Berkenbrück und Fürstenwalde.

Konflikte

Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Hauptgrabens. Baubedingt kann es bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu Beeinträchtigungen des Grabens und des Grundwassers durch Stoffeinträge kommen.
Mit der Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen gehen nachhaltig Flächen zur Grundwasserneubildung verloren.
Bei Gebäudeunterkellerungen ist der Anschnitt des Grundwassers möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zum Hauptgraben hin wird eine Pufferzone von 12 m Breite gewährleistet.
Verkippungen von Reststoffen und wassergefährdenden Stoffen auf dem Grundstück oder in den Graben sind zu vermeiden.
Zur Minimierung des Totalverlustes an Grundwasserneubildungsflächen ist die Vollversiegelung auf die Gebäudeflächen zu beschränken.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Unterkellerung der Gebäude zu vermeiden.
Das oberflächig abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege/Plätze wird auf dem Grundstück versickert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine gesonderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

4.4 Schutzgut ‚Klima / Luft'

Beschreibung

Die Baufläche liegt im klimatischen Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Waldklima, wobei sie aufgrund ihrer geringen Größe und der unmittelbaren Lage zur Ortsbebauung und zur Fürstenwalder Straße vorrangig dem Klima der Siedlung mit geringer Baudichte zuzuordnen ist.
Die Waldfläche dient der Frischluftproduktion.

Konflikte

Durch die Waldumwandlung kommt es zum Verlust von 560 m² Frischluftproduktionsfläche ohne erhebliche Auswirkung auf die Frischluftversorgung, da nur ein geringer Verlust hervorgerufen wird und ausgedehnte Waldflächen in der Nachbarschaft anschließen.

h

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Beseitigung der Waldbäume wird auf das notwendige Maß – eine 560 m² große Teilfläche des Flurstückes - beschränkt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Schutzgut ‚Klima/Luft' werden keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die zugunsten des Schutzgutes ‚Boden' zu pflanzenden Gehölze dienen zusätzlich der Frischluftbildung.

4.5 Schutzgut ‚Landschaftsbild'

Beschreibung

Waldflächen sind – gerade auch in Verbindung mit Gewässern – landschaftsbildprägend und von hoher Erlebnisqualität.
Die Planfläche ist nur ein Teilbereich eines Waldstückes, das sich in der Fürstenwalder Gemarkung großflächig fortsetzt.

Konflikte

Mit der Waldumwandlung geht der Verlust einer 560 m² großen Waldfläche einher. Aufgrund der geringen Größe ist der Verlust für Landschaftsbild und Landschaftserleben nicht erheblich.
Mit der geplanten Bebauung kommt es zur anthropogenen, urbanen Überformung der Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Waldumwandlung wird auf eine 560 m² große Teilfläche des Flurstückes zur Gewährleistung von Übergangsbereichen in die Landschaft beschränkt.
Mit der Anpassung der Bebauung an die Nachbarbebauung soll Unproportionalität vermieden werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Einbindung des neuen Ortsrandes im Bereich der Baufläche ist aufgrund des Erhalts von Teilflächen des Waldes gegeben. Mit der Pflanzung weiterer Gehölze und ggf. einer Fassaden- oder Zaunbegrünung ist die Kompensation erreicht.

5. Verfahren

Auf Anfrage der Gemeinde Berkenbrück (Schreiben vom 27.01.06) nach den Zielen der Raumordnung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit (Schreiben vom 17.2.2006.), dass die Planung den Zielen nicht entgegensteht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.08.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung haben in der Zeit vom 08.11.06 bis 08.12.06 während folgender Zeiten :

Montag, Mittwoch und Donnerstag	von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 9.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zum Entwurf in dieser Frist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.November 2006 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 164 erfolgt.

Die 1. Änderung des FNP, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung (§ 5 (5) BauGB) wurde am 15.05.07 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die Erfüllung der Nebenbestimmung aus der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.11.07 wurde vom Amtsdirektor überprüft.

A

6. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359/1381)

R