

BEGRÜNDUNG zum FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planvorhaben:

1. Änderung zum
Flächennutzungsplan Alt Madlitz als Teilflächennutzungsplan
der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf

Ort:

Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Planer:

Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Berliner Straße 2
15566 Schöneiche
Telefon: (030) 64 906 250
Büro Sieversdorf
Dorfstraße 73
16845 Sieversdorf
Telefon: (033 970) 139 40

Schöneiche, Januar 2006


.....
BSi - GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	3

Ergänzung des Erläuterungsberichtes des FNP Alt Madlitz vom Juli 1999

2.	Planungsziel und -grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.5	Planungsziel der Gemeinde	4
7.	Grundzüge der Flächennutzung	5
7.4	Sondergebiete	5
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgung	6
7.8	Grünflächen	6
7.11	Schutz- und Vorbehaltsflächen sowie sonstige Darstellungen	6
9.	Flächenbilanz	7

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Zuge der Umgestaltung eines landwirtschaftlichen Altstandortes mit Mischgebietscharakter, wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde auf Teilflächen die Veränderung von baulichen Anlagen nicht zugelassen.

Da der neue Eigentümer des Anwesens unter dem Aspekt gekauft hat, dass die ehemalige Stallanlage mit Wohnhaus, von der der Wohnbereich im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, für Wohnen und Tourismus genutzt werden kann, ist für die städtebauliche Entwicklung eine verbindliche Bauleitplanung notwendig.

Aus diesem Grunde wird in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Eigentümer im Bereich der ehemaligen Stallanlage ein Sondergebiet Sport und Tourismus entwickelt.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, muss dieser, wenn über eine verbindliche Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert und das Baurecht für die sportliche und touristische Nutzung geschaffen werden soll, den geplanten Verhältnissen angepasst werden.

Da die Gemeinde diese Entwicklung in ihre Tourismuskonzeptionen und Planziele eingliedert hat und diese die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berühren, eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVP-Gesetz nicht notwendig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, soll der FNP nach § 13 im vereinfachten Verfahren geändert werden.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

Die Gemeinde Madlitz - Wilmersdorf gehört zum Amt Odervorland und liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg.

Die zu ändernde Fläche im Flächennutzungsplan liegt im südlichen Bereich der Gemeinde. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 3, Flurstück 214.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden schließt nach 150 m das Siedlungsgebiet des OT Alt Madlitz an.

Ergänzung des Erläuterungsberichtes des FNP Alt Madlitz vom Juli 1999.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Ergänzung:

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.11.2003 und des LEP GR werden die Ziele der Landesplanung präzisiert.

Mit dem Wunsch einer polyzentrischen Landesentwicklung auf der Grundlage des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration soll ein Interessenausgleich zwischen Berlin und Brandenburg mit seinem engeren Verflechtungsraum zu Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum geschaffen werden.

Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

Auf Grund der geringen Entfernung zur dörflichen Siedlung Alt Madlitz und der Verkehrsgünstigen Lage an der K 6736 sowie der fehlenden Nutzungsrestriktionen durch Schutz- und Vorbehaltsgebiete für den umgebenden Freiraum und der Nutzung von ungenutzten bzw. schon abgerissenen Stallanlagen entspricht die Planung eines sonstigen Sondergebietes Sport und Tourismus und private Grünfläche Sportplatz um eine vorhandene gemischte Baufläche am südlichen Ortsausgang von Alt Madlitz den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Innerhalb des Regionalplanentwurfs ist das betroffene Gebiet als Vorbehaltsgebiet Freiraum und Landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Da die Nutzung der Fläche als Stallanlage nicht mehr notwendig ist, ist die Umnutzung als Grünfläche und als Sondergebiet für Tourismus und Sport vorgesehen. Hierbei soll die vorhandene Versiegelung nicht erweitert werden. Davon abgeleitet ist die Planungsabsicht an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

2.5 Planungsziel der Gemeinde

Ergänzung:

Die gemischte Baufläche südlich des Ortsteils Alt Madlitz soll zur touristischen Entwicklung um ein sonstiges Sondergebiet Sport und Tourismus und eine private Grünfläche, die zu sportlicher Betätigung genutzt werden soll (Zweckbestimmung Sportplatz). Hier sollen private Initiativen durch die Gemeinde unterstützt und touristische Aktivitäten begründet werden.

Da für die Entwicklung von Dorfgebieten die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eine wichtige Voraussetzung darstellt, die hier nicht stattfindet, soll hier das Mischgebiet die Nutzungsvoraussetzungen schaffen. Die Entwicklung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung wird für diesen Bereich ausgeschlossen.

Die vorgesehene Entwicklung soll durch Wohnen in Verbindung mit Beherbergungsgewerbe, möglicherweise Schank- und Speisewirtschaften und dieses in Verbindung mit sportlichen Aktivitäten stattfinden. Handwerkliche Nutzung soll ebenfalls möglich sein. Für diese Nutzungsstruktur ist die Festsetzung nach Baunutzungsverordnung § 6 Mischgebiete die sinnvollste Festsetzung. Hier ist Wohnen zulässig, die Beherbergung, die Beköstigung, die handwerkliche Nutzung in der Form des nicht störenden Gewerbes und auch die Umsetzung von sportlichen Aktivitäten.

Die Teilung der Flächen in Mischgebiet, Sondergebiet „Sport und Tourismus“ und private Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“ erfolgt nur deshalb, da damit eine Wohnnutzung für die Sondergebiets- und Grünflächen ausgeschlossen werden soll, da eine Erweiterung der Wohnnutzung den Zielen des LEP GR zur Entwicklung der Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum widersprechen würde.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalenschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

ALT LASTEN

Ergänzung:

Die Untere Bodenschutzbehörde hat die Fläche des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes als Altlastverdachtsfläche Nr.: 0224671265 kartiert.

Zur Problematik der Untersuchung der Böden im Bereich der benannten Flächen wurde eine Beratung beim Landkreis mit der Unteren Bodenschutzbehörde am 29.07.2005 durchgeführt. Hierbei wurde der Untersuchungsrahmen für die Fläche umrissen.

Zwischenzeitlich ist die Untersuchung abgeschlossen und es sind auf den vereinbarten zu untersuchenden Flächen keine Belastungen festgestellt worden. Damit kann die Altlastverdachtsfläche aus dem Altlastenkataster gestrichen werden.

9 Flächenbilanz

Ergänzung:

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Sonst. Sondergebiet Sport/Tourismus	0,0 ha	0,7 ha	0,7 ha
Private Grünfläche	0,0 ha	0,6 ha	0,6 ha
Landwirtschaftliche Fläche	1,3 ha	0,0 ha	-1,3 ha
	1,3 ha	1,3 ha	0,0 ha