Poststeingang: Gemeinsame Landes-
planungsabteilung - GL
Nr.: 154 am: 13. FEB. 2009
Bearbeiter: S. 25

Flächennutzungsplan

Amt Odervorland

2. Änderung gem. § 2 Abs.4 BauGB im
Parallelverfahren gem. § 8 Abs.2 BauGB

Amt Odervorland
Bahnhofstraße 1
15518 Briesen / Mark

Wochenendhausgebiet
„Am Rehhagen"

Juni 2008

Gemeinde **Briesen**

IBK-INGENIEURBÜRO KREBS
Beratung-Planung-Bauleitung
Witebsker Straße 28
15234 Frankfurt (Oder)

Tel.: 0335 / 500 58 04
e-mail: info@krebs-plan.de
www.krebs-plan.de

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Gegenstand der 2.Änderung ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fassung des Beschlusses der Gemeindevertretung Briesen vom 14.09.2000, genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde am 03.11.2000, in Kraft getreten am 01.12.2000.
Der zu ändernde Teilbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Briesen ist bisher als Waldfläche ausgewiesen. Diese Zuordnung entspricht der allgemeinen Nutzungsart vor der Entwicklung des seit ca. 30 Jahren bestehenden Wochenendhausgebietes auf dieser Fläche.
Schrittweise entwickelte sich im genannten Zeitraum ein geschlossenes Wochenendhausgebiet, das der Erholung der Nutzer dient. Das Gebiet ist in 10 Parzellen geteilt und mit 10 Wochenendhäusern und Nebenanlagen bebaut.
Die Gemeinde Briesen entschloss sich, zur Legalisierung der baulichen und sonstigen Nutzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Weiterhin soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes eine evtll. zukünftige ungeordnete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen verhindert werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 4.09.2003 durch die Gemeindevertretung gefasst.
Der Planungszweck ist nur durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchsetzbar.
Ziel der 2. Änderung ist die Festsetzung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S). Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Entsprechend dieser Änderung erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (Wochenendhausgebiet).

2. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten planungsrelevanten Rechtsgrundlagen sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466,

3. Planverfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

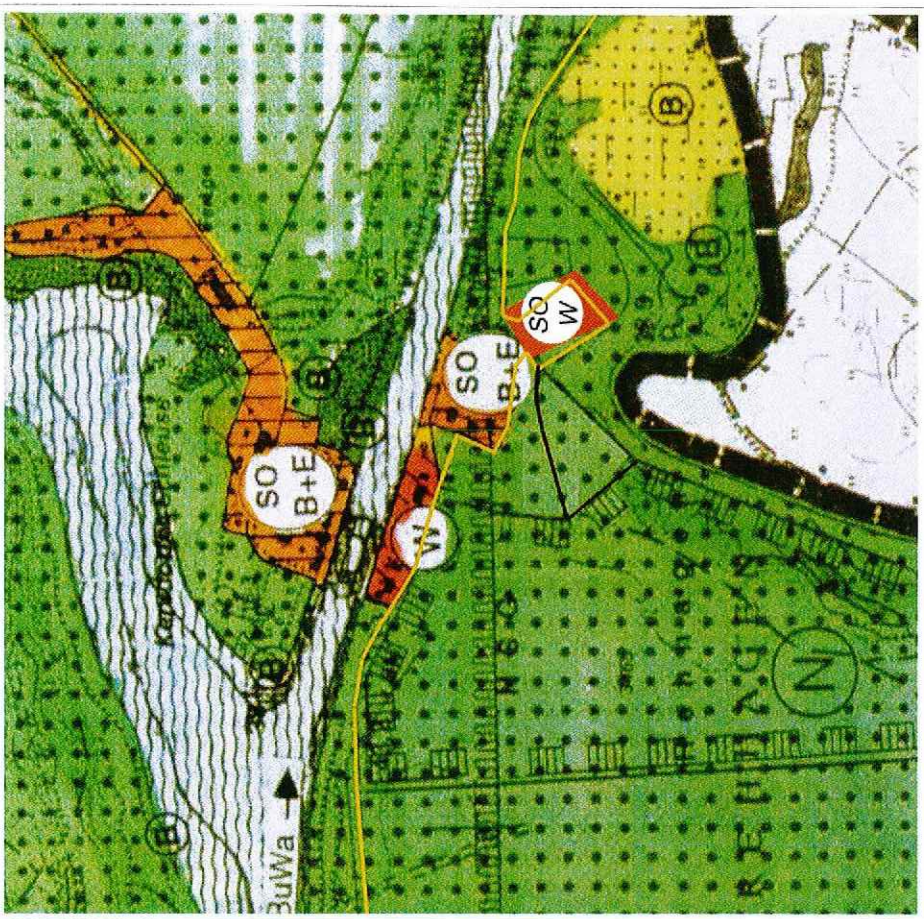
Im Planverfahren ergaben sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wie auch im Ergebnis der zweimaligen Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB überwiegend zustimmende Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Anregungen der Öffentlichkeit gingen im Ergebnis der Auslegungen keine ein. Von Beginn an äußerte die untere Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Überplanung des Wochenendhausgebietes, die im Verlauf des Planverfahrens bis zur letzten Abwägung am 10.07.2008 nicht vollständig ausgeräumt werden konnten. Diese Bedenken trugen überwiegend prinzipiellen Charakter (es wurde u.a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes in Frage gestellt), die daher auch durch andere Planungsvarianten nicht hätten ausgeräumt werden können.

Die Gemeindevertreter hielten während der zweimaligen Abwägung die Argumente und Fakten, die zugunsten des Bebauungsplanes vorgetragen wurden, für ausreichend, um diese abwägungsrelevanten Bedenken überwinden zu können. Ausgenommen davon ist die Forderung der uNB nach einer amphibischen FFH- Voruntersuchung.
Dieser Forderung musste zwingend entsprochen werden. Das im Ergebnis der Untersuchung erstellte Gutachten belegt eindeutig, dass die Bedenken der uNB bezüglich einer Gefährdung geschützter Arten (Rotbauchunke und Kammmolch) durch das Wochenendhausgebiet nicht zutreffen (siehe auch beigefügten Umweltbericht).
Im Ergebnis der am 10.07.2008 durchgeführten Abwägung fassten die Gemeindevertreter auf gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss.

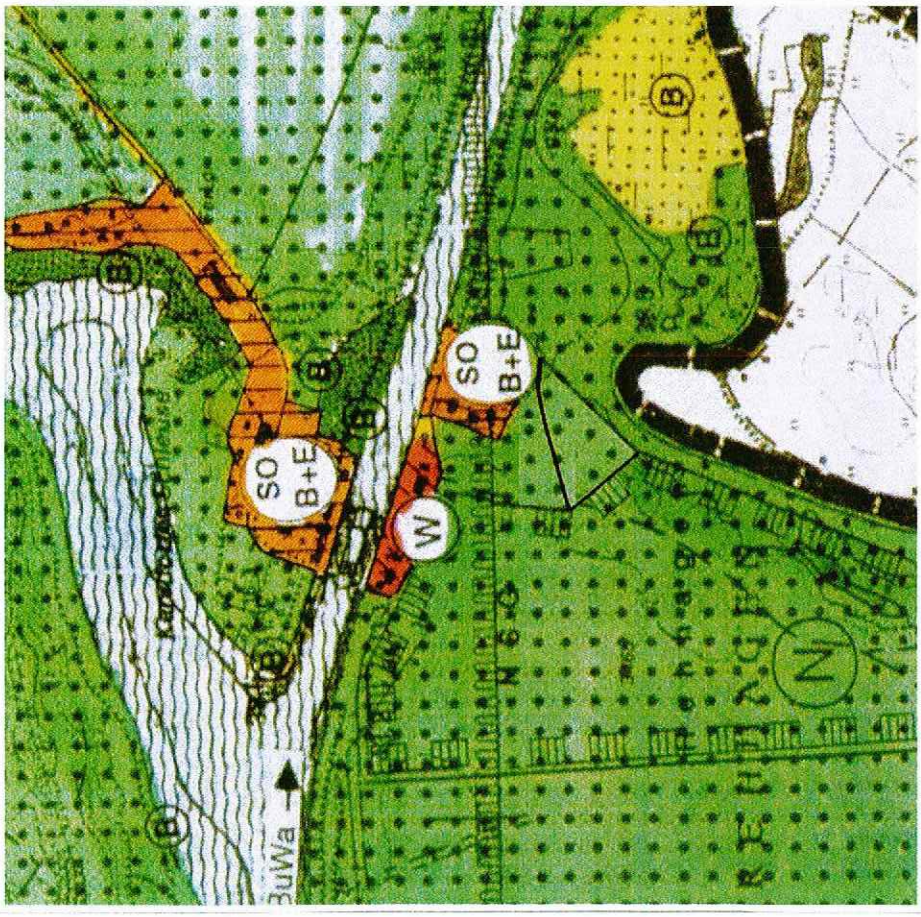
4. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Bauleitplanung im Geltungsbereich der bereits vollzogenen Nutzungsänderung angepasst. Das Wochenendhausgebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung und sonstiger infrastruktureller Anforderungen ausreichend abgesichert. Es ergeben sich aus der Planänderung daher weder zusätzliche Anforderungen an die Gemeinde, noch erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. Die Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist vielmehr die Voraussetzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt. werden.

Auszug aus der Legende des genehmigten Flächennutzungsplan



2. Änderung
der Planzeichnung des FNP
Stand Januar 2009



Ausschnitt aus dem genehmigten FNP
Amt Odervorland / Gemeinde Briesen
(April 2000)

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planungsunterlagen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2005 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2005 bis zum 08.08.2005 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift in der Zeit vom 08.07.2005 bis zum 08.08.2005 vorgebracht werden können, durch Mitteilung im Amtsblatt Odervorland Nr.148 am 01.07.2005. 2005 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2005 beteiligt.

5. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2005 beteiligt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2007 und 27.11.07 gemäß § 4 Abs. 2, BauGB erneut beteiligt.

7. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2007 und 10.07.08 die eingegangenen Anregungen nach §4 Abs. 2 BauGB geprüft, gemäß § 1 Abs.3 BauGB der Abwägung unterzogen.

8. entfällt

9. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2008 die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §10BauGB beschlossen .

Briesen, den 06.01.2009

Siegel

AMT ODERVORLAND * LANDKREIS ODER-SPREE *

Amtsdirektor

10. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..03.12.2008 AZ. ...16/2008..... erteilt.

Beeskow, den 04.12.2008

LANDKREIS ODER-SPREE * DER LANDRAT * 5

---

höhere Verwaltungsbehörde

11. Der Flächennutzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Briesen, den 14.01.2009

AMT ODERVORLAND * LANDKREIS ODER-SPREE * 2

Amtsdirektor

12. Die Erteilung der Genehmigung der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .01.02.2009. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes ist am .01.02.2009. in Kraft getreten.

Briesen, den 03.02.2009

AMT ODERVORLAND * LANDKREIS ODER-SPREE * 2

Amtsdirektor

Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 BauGB

Im Planverfahren ergaben sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wie auch im Ergebnis der nach § 3(2) und § 4(2) BauGB überwiegend zustimmende Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Anregungen der Öffentlichkeit gingen im Ergebnis der Auslegungen keine ein. Von Beginn an äußerte die untere Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Nutzungsänderung von einer Waldfläche zur Sonderbaufläche, die im Verlauf des Planverfahrens bis zur letzten Abwägung am 10.07.2008 nicht vollständig ausgeräumt werden konnten. Diese Bedenken trugen überwiegend prinzipiellen Charakter (es wurde u.a. das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans in Frage gestellt), die daher auch durch andere Planungsvarianten nicht hätten ausgeräumt werden können. Ausgehend von der generellen Zustimmung der unteren Forstbehörde zur 2. Änderung des FNP hielten die Gemeindevertreter während der zweimaligen Abwägung die Argumente und Fakten, die zugunsten der Planänderung vorgetragen wurden, für ausreichend, um diese abwägungsrelevanten Bedenken überwinden zu können. Ausgenommen davon ist die Forderung der uNB nach einer amphibischen FFH- Voruntersuchung. Dieser Forderung musste zwingend entsprochen werden. Das im Ergebnis der Untersuchung erstellte Gutachten belegt eindeutig, dass die Bedenken der uNB bezüglich einer Gefährdung geschützter Arten (Rotbauchunke und Kammmolch) durch das Wochenendhausgebiet nicht zutreffen. Eine weitere Abwägungsgrundlage war die übereinstimmende Erkenntnis der Gemeindevertreter, dass zur Umsetzung der Planungsziele keine alternativen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen. Die Abwägung und Entscheidung der Gemeindevertretung wurde auch von der Einschätzung bestimmt, dass die untere Naturschutzbehörde die positive Wirkung der Planungsziele und Planungsinhalte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht ausreichend würdigte.
Weiterhin gelangten die Gemeindevertreter im Abwägungsprozess zu der Einschätzung, dass während des Planverfahrens eine konstruktive Auseinandersetzung mit den Grundstückseigentümern zu vermeidbaren nutzungsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgte. Das betrifft überwiegend die Nutzung des Saumbereichs des angrenzenden Waldes als Pkw- Stellplätze, Brennholzlager usw. Da diese Konfliktsituationen nur vereinzelt auftraten und ohne großen Aufwand korrigiert werden können, fasste die Gemeindevertretung Briesen auf ihrer Sitzung am 10.07.2008 den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.