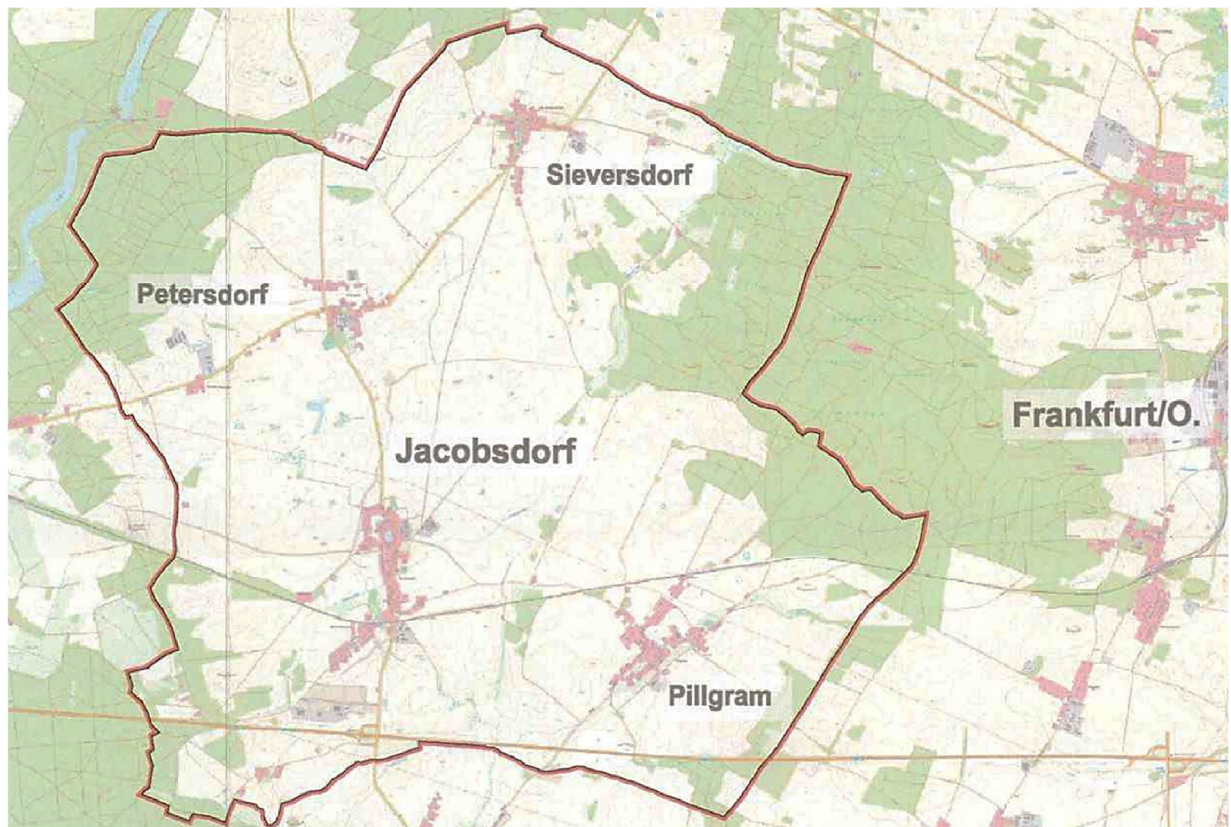


Amt Odervorland
Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram

5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“

Begründung
(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)



Stand: 02.03.2022
Feststellungsbeschluss

Inhalt

1 Planungsgegenstand.....	5
1.1 Anlass und Ziel der Planänderung	5
1.2 Darstellungen des 2. Änderung des FNP und Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP.....	5
2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung.....	6
2.2 Verkehrserschließung.....	6
2.3 Stadttechnische Erschließung.....	7
2.4 Bodendenkmale.....	8
2.5 Gewässer.....	8
2.6 Boden – Munitions- und Kampfmittelbelastung	8
2.7 Immissionen - Verkehrslärm.....	8
3 Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen durch die Raumordnung.....	10
3.1 Landesplanung.....	10
3.2 Regionalplanung	13
4 Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept	16
5 Darstellung der Planänderung und Abwägung.....	17
5.1 Plandarstellung.....	17
5.2 Nachrichtliche Übernahmen (N), Hinweise (H)	17
6 Umweltbericht.....	18
7 Flächenbilanz	18
8 Verfahren.....	18
8.1 Aufstellungsbeschluss.....	18
8.2 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	18
8.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	19
8.4 Entwurfsbeschluss	20
8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	21
8.5 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss.....	21
9 Wesentliche Auswirkungen	22
9.1 Auswirkungen auf den Verkehr und das Ortsbild.....	22
9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz.....	22
9.3 Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und soziale Belange	22
9.4 Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen der Gemeinde	22
10 Rechtsgrundlagen	23
11 Anlagen	23

ABBILDUNGEN

ABBILDUNG 1 AUSZUG 2. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG FNP DER GEMEINDE JACOBSDORF FASSUNG MAI 2016; OHNE MAßSTAB.....	6
ABBILDUNG 2 TAG-ABEND-NACHT-LÄRMINDEX - UMGEBUNGSLÄRMKARTIERUNG AN SCHIENENWEGEN VON EISENBAHNEN DES BUNDES (30.06.2017) EISENBAHNBUNDESAMT; OHNE MAßSTAB	9
ABBILDUNG 3 NACHT-LÄRMINDEX - UMGEBUNGSLÄRMKARTIERUNG AN SCHIENENWEGEN VON EISENBAHNEN DES BUNDES (30.06.2017) EISENBAHNBUNDESAMT; OHNE MAßSTAB	10
ABBILDUNG 4 AUSSCHNITT AUS DER FESTLEGUNGSKARTE LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN- BRANDENBURG LEP HR (29.04.2019); OHNE MAßSTAB	13
ABBILDUNG 5 FESTLEGUNGSKARTE SACHL. TEILREGIONALPLAN "REGIONALE RAUMSTRUKTUR UND GRUNDFUNKTIONALE SCHWERPUNKTE" RPG OS SATZUNG2021; OHNE MAßSTAB	15

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat gemäß der Antragstellung der Evangelischen Altenhilfe Duisburg GmbH die Einleitung des Bauleitverfahrens für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans /Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Pillgram" in der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram beschlossen. Da die geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch weiterhin eine Wohnnutzung sein soll und die Abgrenzung der Baufläche geringfügig dafür geändert werden muss, wurde auch die Einleitung des Bauleitverfahrens für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen Pillgram“ im Ortsteil Pillgram beschlossen.

Zur Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Entwicklungsgebotes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf wird nicht weiter verfolgt. Die überbaubare Fläche soll geringfügig erweitert und entsprechend des rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Duktus des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jacobsdorf /Mark als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Die Fläche für Gärten /Grabeland wird nach Norden verkleinert und nach Westen erweitert und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt. Damit wird der Zielstellung der Erhaltung und Erweiterung der parkartigen Gestaltung besser entsprochen. Die private Grünfläche wurde bisher nicht als Garten/Grabeland genutzt und soll auch zukünftig weder als Nutzgarten noch als Grabeland zum Anbau landwirtschaftlicher Produkte dienen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Da die bauliche Entwicklung in die im B-Plan festgesetzte Grünfläche bzw. den Außenbereich hineinreicht und somit an den Außenbereich grenzt, werden die Grundzüge der Planung berührt und es ist ein Regelverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

1.2 Darstellungen des 2. Änderung des FNP und Geltungsbereich der 5.

Änderung des FNP

Für das Plangebiet besteht derzeit die rechtswirksame 2. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf von Mai 2016. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Gärten/Grabeland und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Änderungsfläche für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jacobsdorf befindet sich im OT Pillgram. Die ca. 1,5 ha große Fläche nördlich der Frankfurter Straße, liegt in der Flur 1 der Gemarkung Pillgram.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP entspricht in den Grundzügen dem des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“.

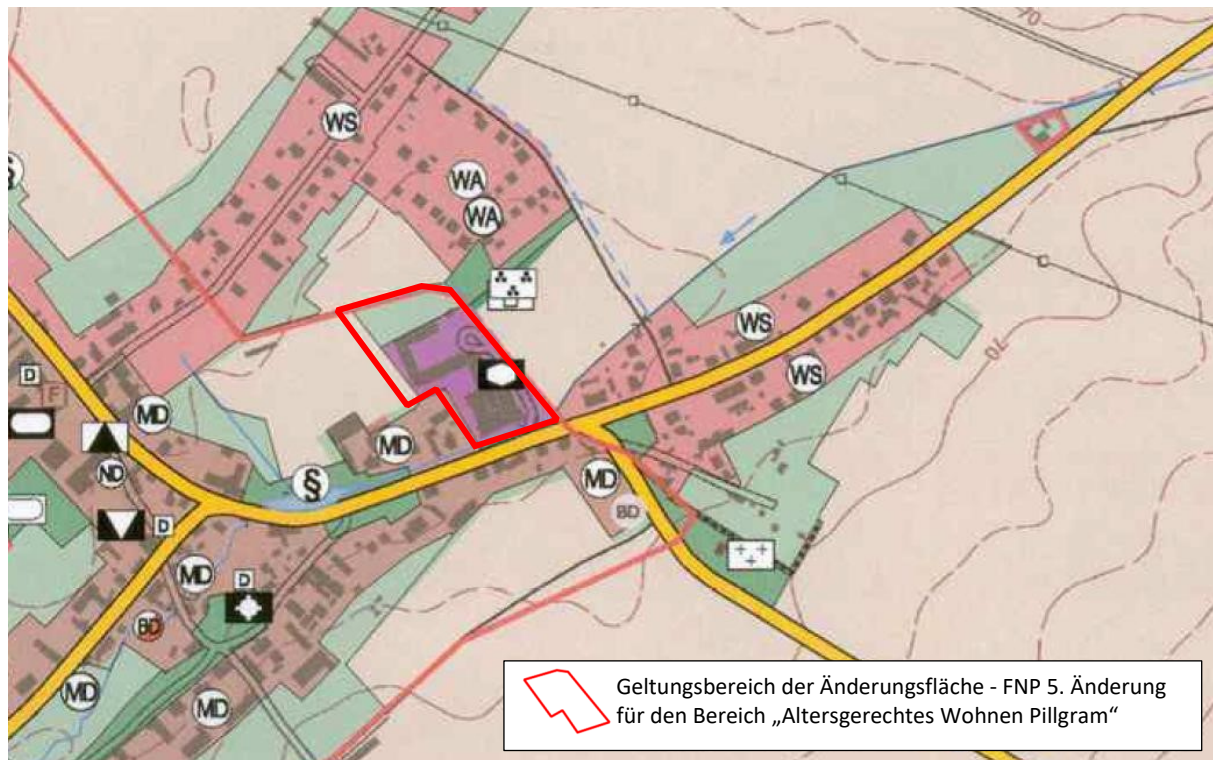


Abbildung 1 Auszug 2. Änderung und Neufassung FNP der Gemeinde Jacobsdorf Fassung Mai 2016; ohne Maßstab

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil im Bestand baulich genutzt. Hier befinden sich die Gebäude und Anlagen des Alten- und Pflegeheims Pillgram.

Die erste Baugenehmigung wurde 1994 erteilt, die Fertigstellung des ersten Gebäudeteils erfolgte Ende 1995. Für die Errichtung der eingeschossigen Bebauung wurde 1999 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, um Baurecht zu erhalten. Dieser ist seit dem November 1999 rechtskräftig. Darüber hinaus wurde im Jahr 2007 eine Baugenehmigung für den Neubau des Verbinders zwischen Pflegeheim und „Bungalows“ erteilt. Die bauliche Umsetzung erfolgte dann vom Oktober 2009 bis Juni 2010. Mit dieser baulichen Maßnahme wurde auch die Feuerwehrumfahrt geändert und ein Feuerlöschteich errichtet, welcher sich im Nordosten des Grundstückes (zwischen den Garagen/ Nebengebäude und Grundstücksgrenze) innerhalb der Grünfläche befindet.

Die nördliche Fläche im Geltungsbereich der 5. Änderung wurde als Garten/Grabeland im FNP ausgewiesen, wird allerdings als private parkartige Grünfläche genutzt.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die Frankfurter Straße (innerörtliche Kreisstraße), die auch weiterhin unverändert der Erschließung dient.

2.3 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Erweiterungen aufgrund der Planänderung sind nicht erforderlich.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) teilte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit, dass das Grundstück gegenwärtig an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der FWA angeschlossen ist und diese, in Abhängigkeit der Abnahmewerte, weiter genutzt werden können.

Niederschlagswasser

Gemäß der Stellungnahme des FWA aus den Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, ist das anfallende Niederschlags- und Drainagewasser für die Neubebauung nachweislich auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in die Schmutzwasseranlage ist nicht gestattet.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung existiert ein künstlich angelegter Löschwasserteich im nördlichen Bereich des Grundstücks, der auch für die zukünftige Versorgung ausreichend ist.

Ferner teilte die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit, dass an der Entnahmestelle H3403 (Höhe Frankfurter Straße 7) bei einer Momentmessung mit einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung, eine mögliche Entnahmemenge $Q \geq 48 \text{ m}^3 / \text{h}$ und $< 96 \text{ m}^3 / \text{h}$ festgestellt wurde. Somit kann die die Löschwasserbereitstellung über einen Zeitraum von 2 Stunden erfolgen.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die EWE Netz GmbH hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Aus den EWE Netzplänen geht hervor, dass das Plangebiet über eine Gasleitung (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche Richtung entlang der östlichen Seite des Bestandsgebäudes) des EWE Netz GmbH erschlossen ist. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus keine weiteren Netze von EWE.

Die E.DIS Netz GmbH hat ebenfalls keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Aus den E.DIS Netzplänen geht hervor, dass das Plangebiet über eine Niederspannungsleitung - Strom-NS (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche Richtung entlang der östlichen Seite des Bestandsgebäudes) bereits erschlossen ist. Mittelspannungsleitungen – Strom MS verlaufen entlang der Frankfurter Straße.

Telekommunikation

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG aus den Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB, ist das Plangebiet bzw. die Bestandsgebäude für die Telekommunikation erschlossen. Aus den beigefügten Netzplänen der Telekom geht hervor, dass das Plangebiet über eine bzw. zwei Telekommunikationsleitungen (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche

Richtung entlang der östlichen und westlichen Seite des Bestandsgebäudes) verfügt. Die Telekom urteilte ferner, dass Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

2.4 Bodendenkmale

Das Plangebiet der 5. Änderung des FNP OT Pillgram liegt in dem in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfassten Bodendenkmal Nr. 90922 „Gräberfeld Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.

Die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht für die Durchführung von Bodennutzungsänderungen sowie Eingriffe in den Boden.

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree bestehen, gemäß der abgegebenen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung.

2.5 Gewässer

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der weiße Graben, ein Gewässer II. Ordnung sowie im Osten ein zeitweilig wasserführender Graben.

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Oder-Spree (SG untere Wasserbehörde), abgegeben im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, ist bei der geplanten Veränderung der Wohnbaufläche darauf zu achten, dass bei der Bebauung des Gebietes ein Abstand von mind. 5 m zu diesen Gewässern eingehalten wird. Alle baulichen Anlagen im 5 m Bereich zum Gewässer, die nicht bereits baurechtlich genehmigt wurden, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 87 BbgWG.

Der geforderte Mindestabstand wird durch die vorliegende Planung eingehalten.

2.6 Boden – Munitions- und Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Bodens durch Munitions- und Kampfmittel kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend gab der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg) im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB den Hinweis ab, dass bei konkreten Bauvorhaben, bei Notwendigkeit, eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Immissionen - Verkehrslärm

Zum Belang des Immissionsschutzes bzw. der Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr wies das Landesamt für Umwelt (Abt. technischer Umweltschutz), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des vBP (Im Parallelverfahren) darauf hin, dass durch den Betrieb der ca. 520 m nördlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Frankfurt/Oder im nördlichen Plangebiet akustische Auswirkungen, insbesondere nachts nicht auszuschließen sind.

Nach der vom Eisenbahn-Bundesamt vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes befindet sich der nördliche Bereich des Plangebietes, mit der geplanten Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich des Lärmindex 50 bis 55 dB(A) nachts (L_{Night}). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsräusche der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten.

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (hier ein Allgemeines Wohngebiet) bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird in der 1. Planänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen. Mit der vorliegenden 5. Änderung des FNP wird kein Baurecht begründet, sodass die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in der 1. Änderung des vBP vorgenommen werden. Die dort getroffenen Festsetzungen haben zum Ziel, die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 einzuhalten.

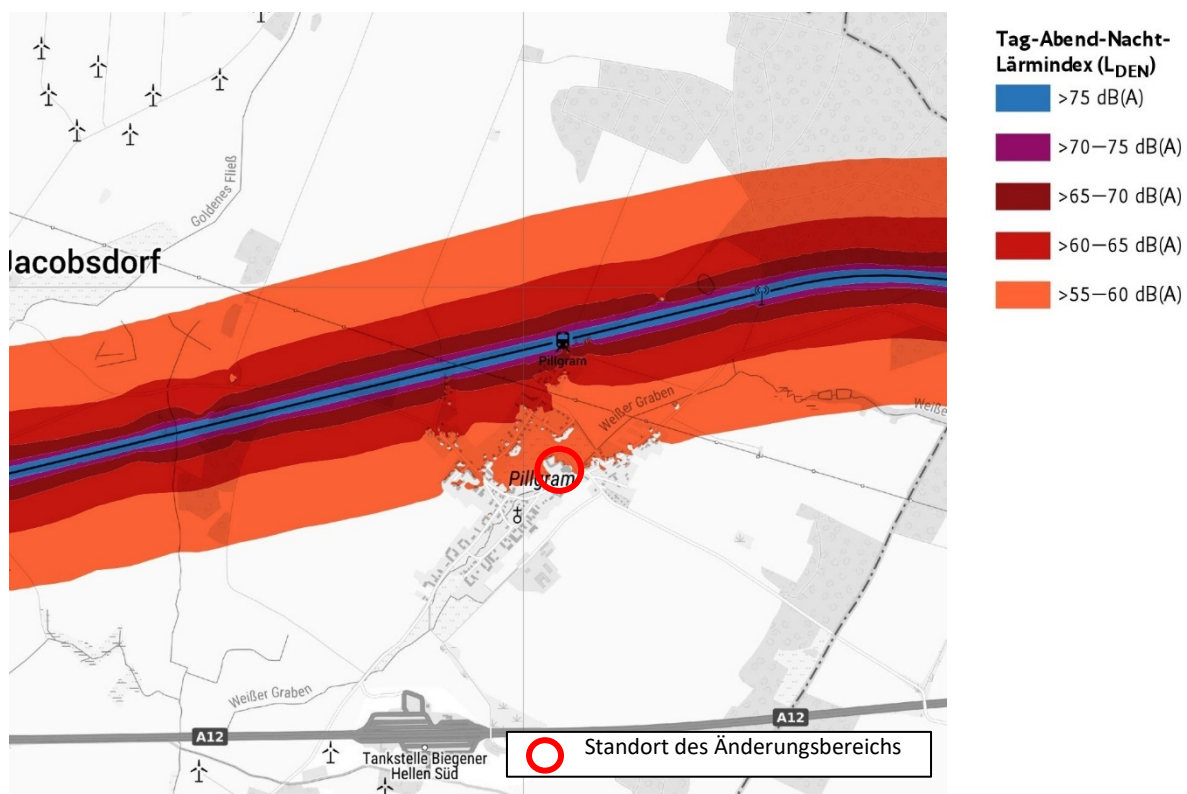


Abbildung 2 Tag-Abend-Nacht-Lärmindex - Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017) Eisenbahnbundesamt; ohne Maßstab

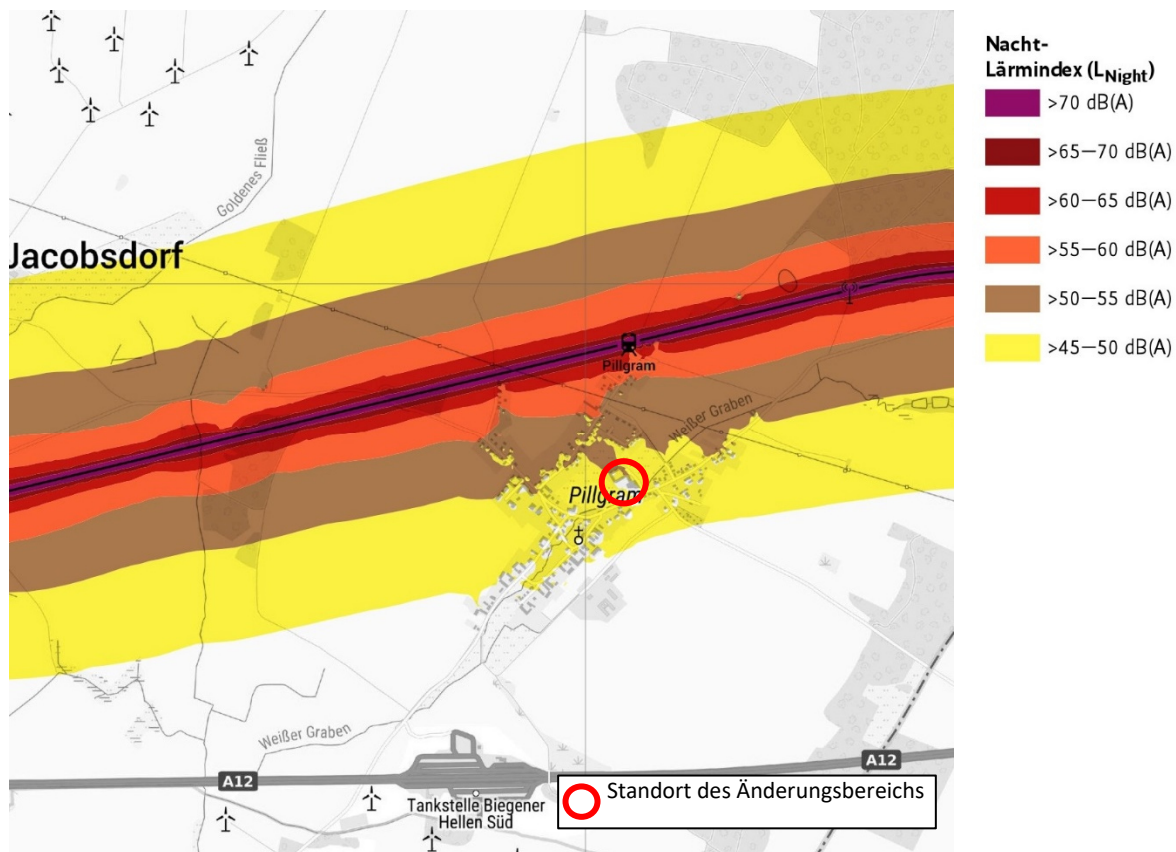


Abbildung 3 Nacht-Lärmindex - Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017)
EisenbahnBundesamt; ohne Maßstab

Von der Autobahn A 12 und den Windparks gehen aufgrund deren Entfernung zum Änderungsgebiet keine unverhältnismäßigen Lärmbeeinträchtigungen aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte zum Lärmschutz im Städtebau eingehalten werden (vgl. Abwägungstabelle als Anlage zur Begründung).

3 Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen durch die Raumordnung

3.1 Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts.

Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Anfang April hatten die Landesregierungen die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beschlossen. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.¹

Für das Plangebiet selbst werden in den o.g. Planwerken keine Aussagen getroffen.

Für die Planung sind dennoch folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel Z 1.1 LEP HR
- Ziel Z 5.2 LEP HR

Das Plangebiet im Landkreis Oder-Spree, Gemeinde Jacobsdorf / OT Pillgram befindet sich gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR im weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der nächstgelegene Zentrale Ort für die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge (gem. der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR unter Ziel Z 3.1) ist das Oberzentrum Frankfurt (Oder) gem. Z 3.5.

Der Weitere Metropolenraum schließt an das Berliner Umland an. Er weist ausgehend von den drei Oberzentren Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) Verdichtungsansätze auf, ist aber in weiten Teilen ländlich geprägt. In den ländlich geprägten Räumen wirken die Mittelzentren (Fürstenwalde / Spree ist das nächstgelegene Mittelzentrum im LK Oder – Spree für das Plangebiet) ist mit ihren multifunktionalen Schwerpunkten als Anker im Raum.²

Von der vorliegenden Planung beachtet wird das Ziel Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen. Demnach sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wie es durch die geringfügige Erweiterung der dargestellten Baubaufläche geschehen soll. Durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete sollen eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden werden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden. Weiter sollen nur behutsame Erweiterungen der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich und auch die Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Erschließungswege möglichst gering gehalten werden.

¹ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

² Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 33.

Im LEP HR sind neben beachtungspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.³ Von der vorliegenden Planung berücksichtigt ist der Grundsatz G 3.2 LEP HR. Demnach sind die Funktionen der Grundversorgungen in allen Gemeinden abzusichern.

Die Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft gehört zur grundgesetzlich geschützten Planungshoheit jeder Gemeinde. Dies gilt unter anderem für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören unter anderem die gesundheitliche und soziale Betreuung.⁴

Es werden keine weiteren Darstellungen getroffen.

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung

In der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 06.07.2021, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wurde mitgeteilt, dass die Planung zur 5. Änderung des FNP der Gem. Jacobsdorf derzeit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Ferner wurde in der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 06.01.2021 im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass die Planung bzw. Planungsabsicht der 5. Änderung des FNP der Gem. Jacobsdorf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

³ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

⁴ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 48.

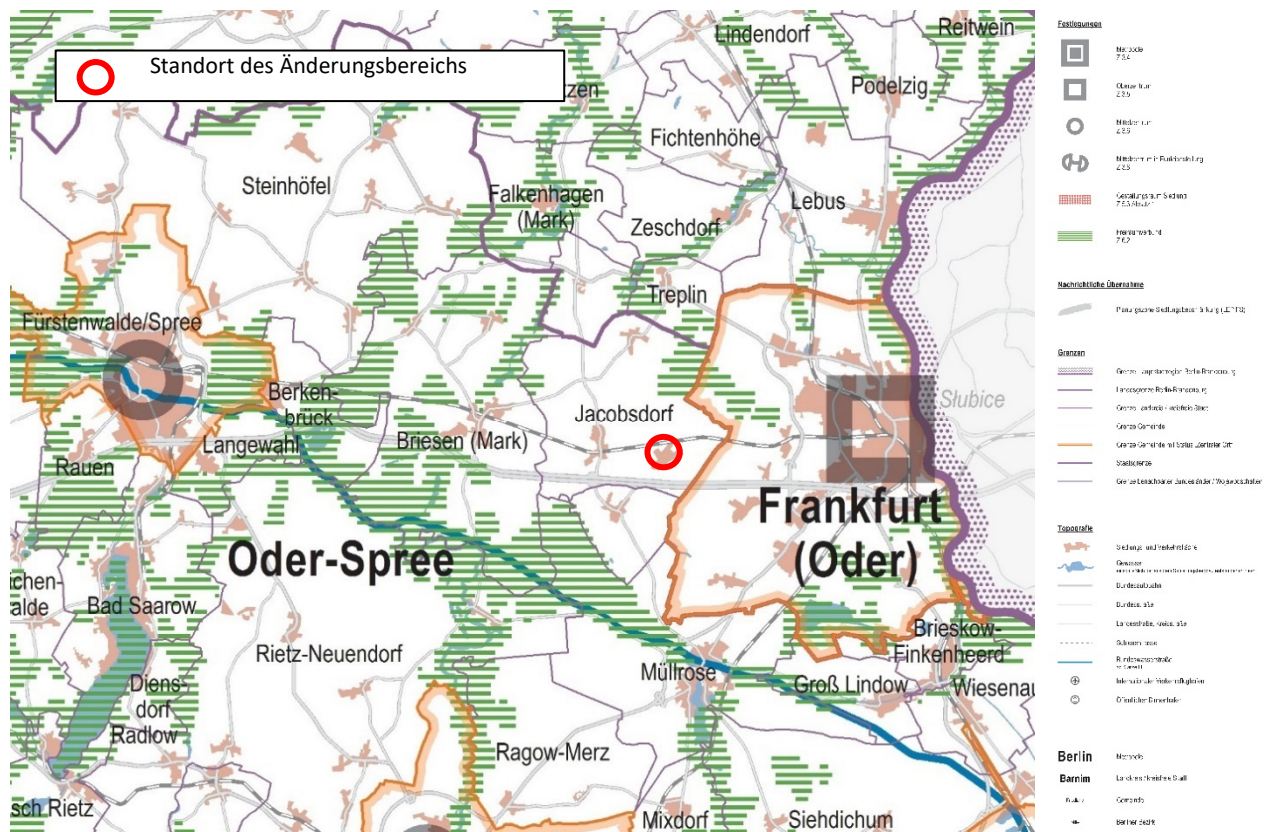


Abbildung 4 Ausschnitt aus der Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR (29.04.2019); ohne Maßstab

3.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (**RegBkPIG**) Trägerin der Regionalplanung. Zur regionalplanerischen Beurteilung wurde durch die RPG der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ verwendet.

Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Am 21.06.2021 beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG OLS) auf ihrer 04. Sitzung einstimmig die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRS-GSP 2021) einschließlich Umweltbericht (Beschluss-Nr. 21/04/23).

Am 13.09.2021 wurde der Teilregionalplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. Nr. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG OLS umfasst gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPIG die Gebiete der Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder).

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Dabei darf nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) je Gemeinde festgelegt werden. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Im Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) differenziert. Ein Ziel der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z), ist eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (G), beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) werden in der Festlegungskarte zum Teilregionalplan zeichnerisch mit einem Symbol festgelegt. Neben den textlichen Festlegungen haben auch die zeichnerischen Festlegungen der Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 Zielcharakter mit entsprechender Bindungswirkung.⁵

Wie bereits zum LEP HR der Gemeinsamen Landesplanung Berlin und Brandenburg dargelegt, zählt das Plangebiet im Landkreis Oder-Spree, Gemeinde Jacobsdorf / OT Pillgram gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR in den weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der WMR gliedert sich für die Regionale Raumstruktur in die Strukturräume: „Ländlicher Gestaltungsraum“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne“ auf. Im Letzteren befindet sich gem. Grundsatz G 1.1 – Regionale Raumstruktur der Landkreis Oder-Spree mit der Gemeinde Jacobsdorf.

Gemäß G 1.2 sollen im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

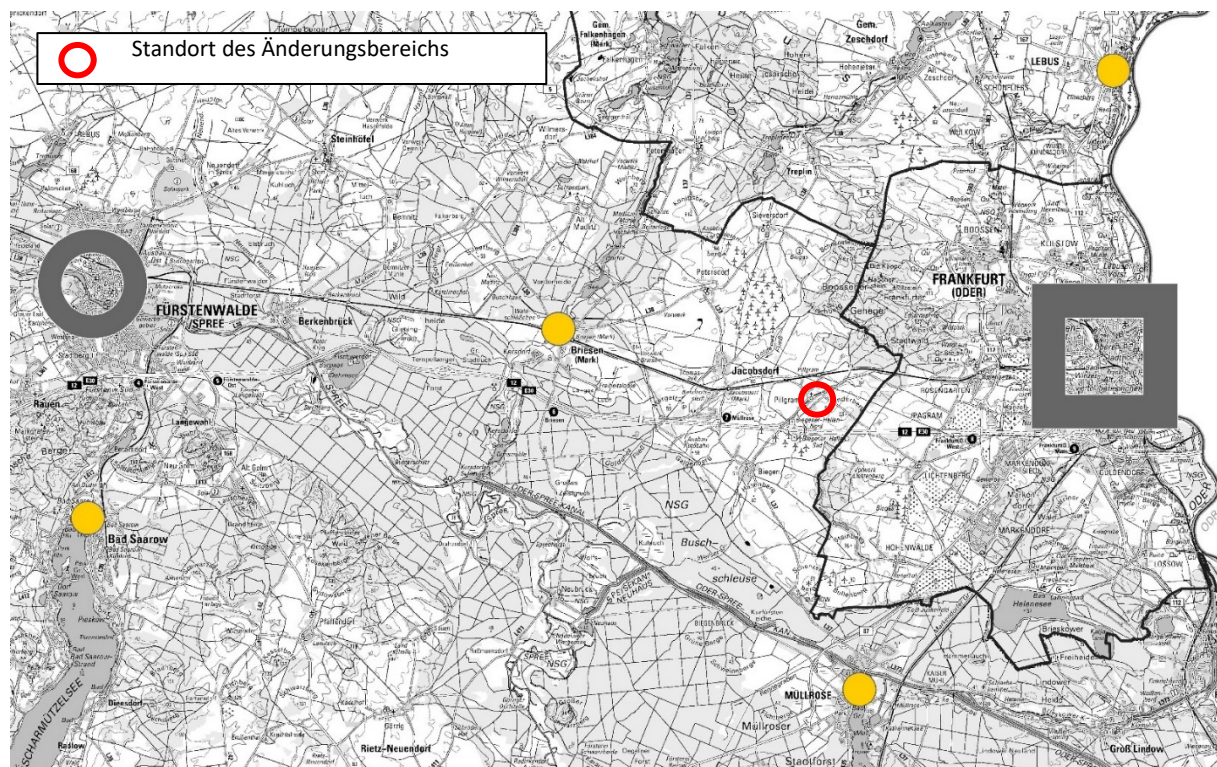
Für das Plangebiet sind keine weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. Regionalplanung im TRP-GSP 2021 getroffen bzw. dargestellt.

Entsprechend den Darstellungen in der Festlegungskarte TRS-GSP 2021 bzw. des Ziels Z 2.1 (Grundfunktionale Schwerpunkte - GSP⁶) befindet sich der nächstgelegene GSP-Ortsteil (LK Oder-Spree – Amt Odervorland) im Ortsteil Briesen (Mark) in der gleichnamigen Gemeinde.⁷

⁵ Vgl. RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung 2021, S. 6ff.

⁶ Die Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte erfolgt gem. Z 3.3 LEP HR durch die Regionalplanung

⁷ Die Festlegung eines Ortsteils als Grundfunktionaler Schwerpunkt gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem dieser durch rechtswirksame Gebietsänderung Teil einer Gemeinde geworden ist, die in Z 3.6 LEP HR als Mittel- oder Oberzentrum festgelegt ist.



Legende






-  Oberzentrum (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.5)
-  Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 2.1)
-  Mittelzentrum (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6)
-  Grenze der Planungsregion
-  Mittelzentrum in Funktionsteilung (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6)

Abbildung 5 Festlegungskarte sachl. Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" RPG OS Satzung2021; ohne Maßstab

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Regionale Planungsgemeinschaft

In ihrer Stellungnahme vom 21.06.21 zum Vorentwurf der Planung teilte die RPG mit, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

In der Stellungnahme der RPG vom 17.01.22 zum Entwurf der Planung im Rahmen der formellen Beteiligung, wurde mitgeteilt, dass sich das Vorhaben vollständig im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Sachlicher Teilregionalplan - Windenergienutzung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschloss auf ihrer 8. Sitzung am 28. Mai 2018 den fortgeschriebenen Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten.⁸

⁸ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/teilregionalplan-windenergienutzung> (Abruf: 22.09.2021).

Die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung in der Planungsregion Oderland-Spree erfolgt durch die Festlegung von Eignungsgebieten Windenergienutzung gemäß § 8 Absatz 7 Raumordnungsgesetz (ROG 2008).⁹

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Regionale Planungsgemeinschaft zum sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die RPG bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 21.06.21 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, dass sich das Vorhaben nicht im Bereich eines Windeignungsgebietes befindet.

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree - in Aufstellung befindlich

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wirkt rahmensetzend für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele in den Regionalplänen im Land Brandenburg. Mit den Planungsaufträgen im LEP HR wird die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften gelegt.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung (6. Amtszeit) die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer 10. Sitzung am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

Bis dato hat der integrierte Regionalplan keine Rechtskraft erhalten und befindet sich gegenwärtig noch in Aufstellung.

4 Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die Änderung erfolgt entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in Pillgram“. Die Gemeinde Jacobsdorf hat die Aufstellung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die bauliche Nutzung soll in Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Darstellungsprinzip des rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, wobei die Abgrenzung nach Norden geringfügig gegenüber dem Bestandsplan erweitert wird.

Die ehemals als Garten- und Grabeland dargestellten Flächen werden in der 5. Änderung des FNP als Grünflächen dargestellt. Im westlichen Bereich wird die Ausweisung der Grünfläche erweitert und ebenfalls an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst. Die privaten Grünflächen sollen auch zukünftig parkähnlich gestaltet werden.

⁹ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/teilregionalplan-windenergienutzung> (Abruf: 22.09.2021).

5 Darstellung der Planänderung und Abwägung

5.1 Plandarstellung

Allgemeines Wohngebiet

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Der FNP der Gemeinde Jacobsdorf und damit auch des Ortsteils Pillgram hat seit der ersten Fassung des FNP vom Juli 1999 die Kategorie der Baugebiete (hier statt der allgemeinen Art der baulichen Nutzung – Wohnbauflächen die besondere Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete) gewählt. Der FNP bzw. diese Form der Darstellung wurde von der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Aufgrund dieser Tatsache wird auch für die 5. Änderung des FNP die Darstellung eines Baugebiets gewählt, zumal diese Darstellung den bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht, der vor der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans rechtskräftig war.

Das Planungsziel der 1. Änderung des vBP Nr. 2 ist die Schaffung von Planungsrecht für die bauliche Erweiterung der Seniorenwohnanlage. Für die Erweiterung der hierfür notwendigen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorhabenkonkret als Seniorenwohnanlage und Pflegeheim, also einer Wohnnutzung für einen bestimmten Personenkreis. Dieser Festsetzung folgt die 5. Änderung des FNP und stellt für den Änderungsbereich korrigierend statt einer Fläche für Gemeinbedarf eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die bestehende und geplante Nutzung soll hierfür weiterhin einem Allgemeinen Wohngebiet (vgl. vBP Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in Pillgram“ 1999) entsprechen.

Grünfläche – Zweckbestimmung Park

Ziel der Planung 5. Änderung des FNP der Gemeinde Jacobsdorf (parallel zur 1. Änderung des vBP Nr. 2) ist es, die überbaubare Fläche für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage zu vergrößern. Nach Vorgabe der Planungsziele der 1. Änderung des vBP Nr. 2 (i. V. m. dem baugesetzlich vorgeschriebenen Entwicklungsgebot) wird hierfür parallel die bisher im FNP der Gem. Jacobsdorf (Fassung 2. Änderung) dargestellte Fläche für Gärten und Grabeland im Norden für die Anlage der Erweiterungsbauten verkleinert. Entsprechend den bereits vorhandenen und zukünftigen Nutzungszielen bzw. der Festsetzungen einer privaten Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) im vBP Nr. 2 (Fassung 1999 sowie in der Fassung der 1. Änderung) für diesen Bereich, wird für die 5. Änd. des FNP ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Park dargestellt. Eine gärtnerische Nutzung im Sinne eines Nutzgartens oder Grabelandes ist nicht vorgesehen. Stattdessen entspricht die derzeitige und weiterhin beabsichtigte Nutzung einer privaten Parkanlage. Aufgrund der Verkleinerung der Grünfläche (ehemals Garten- und Grabeland) wird im Gegenzug die Grünfläche nach Westen erweitert. Die Darstellung der Landwirtschaftsfläche in diesem Bereich wird folglich durch die Darstellung der Grünfläche ersetzt.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen (N), Hinweise (H)

Bodendenkmal (N)

Da das gesamte Plangebiet der 5. Änderung des FNP OT Pillgram in dem erfassten Bodendenkmal Nr. 90922 „Gräberfeld Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ liegt, wird dieses zusätzlich auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die zeichnerische Abgrenzung bleibt unverändert.

Auf die Erlaubnispflicht für Eingriffe in den Boden und Bodennutzungsänderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BbgDSchG wird explizit hingewiesen.

Kampfmittelbelastung (H)

Da eine Belastung des Bodens durch Munitions- und Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, gab der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg) den Hinweis ab, dass bei konkreten Bauvorhaben, bei Notwendigkeit, eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

6 Umweltbericht

Siehe gesondertes Dokument Teil II der Begründung.

7 Flächenbilanz

Entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grundzüge, nicht grundstücksscharf, Maßstab 1:10.000) verteilen sich die Flächennutzungen wie folgt:

	FNP Stand Mai 2016 ermittelt aus Planzeichnung	5. Änderung des FNP ermittelt aus Planzeichnung
Baufläche	11.100 qm	11.900 qm
Grünfläche	3.000 qm	3.100 qm
Fläche für Landwirtschaft	900 qm	-
gesamt	15.000 qm	15.000 qm

8 Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen 3. Sitzung am 10.06.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf, OT Pillgram für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ im Parallelverfahren, gemäß § 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf (Stand 07.05.2021) der 5. Änderung des FNP zur frühen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

8.2 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Vorentwurf (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 07.05.2021) der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf, OT Pillgram für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ der

Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf (Stand 07.05.2021) wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 in der Zeit von

- Montag 9:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
- Mittwoch 9:00 bis 12:00 Uhr
- Donnerstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
- Freitag 9:00 bis 11:00 Uhr

im Amt Odervorland, Bauamt, Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen, Haus II, Obergeschoss, Flurbereich statt. Die Unterlagen lagen hier für jedermann zur Einsicht aus.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Odervorland auf dem Pfad: Verwaltung – Fachämter – Bauamt – Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten alle interessierten Bürger sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und Stellungnahmen abgeben oder Anregungen zur Niederschrift geben.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Vorentwurf (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 07.05.2021) der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf, OT Pillgram für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.06.2021 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 bzw. bis zum 23.07.2021 gebeten.

Insgesamt wurden 15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt. 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden hierbei zum Vorentwurf vorgebracht und für die weitere Planung berücksichtigt.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen des Vorentwurfs, sodass die Begründung und Planzeichnung zum Entwurf entsprechend ergänzt bzw. geändert wurden.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorentwurf betrifft die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Diese Zweckbestimmung für das Allgemeine Wohngebiet entfällt für den Entwurf.

Ferner wurde für den Entwurf der 5. Änd. des FNP die Nachrichtliche Übernahme (N) zum Bodendenkmal präzisiert und der Hinweis auf die Kampfmittelbelastung eingestellt.

8.4 Entwurfsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.12.2021 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen den geänderten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 18.10.2021 / UB 15.10.2021) einschließlich Begründung und Entwurf zum Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 18.10.2021 sowie Umweltbericht – Stand 15.10.2021) der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf, OT Pillgram für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.2022 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 336 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf (Stand 18.10.2021/ UB 15.10.2021) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 in der Zeit von

- Montag 9:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
- Mittwoch 9:00 bis 12:00 Uhr
- Donnerstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
- Freitag 9:00 bis 11:00 Uhr

im Amt Odervorland, Bauamt, Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen, Haus II, Obergeschoss, Flurbereich statt. Die Unterlagen lagen hier für jedermann zur Einsicht aus.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Odervorland auf dem Pfad: Verwaltung – Fachämter – Bauamt – Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten alle interessierten Bürger sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und Stellungnahmen abgeben oder Anregungen zur Niederschrift geben.

Während der förmlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt (siehe Abwägungstabelle als Anlage zu dieser Begründung). Da sich die Anregungen nicht auf die konkreten Planungsziele der 5. Änderung des FNP bezogen, wurde keine Änderung der 5. Änderung des FNP notwendig.

8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf (Stand 18.10.2021/UB 15.10.2021) der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf, OT Pillgram für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.12.2021 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 bzw. bis zum 20.01.2022 gebeten.

Insgesamt wurden 15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden hierbei zum Entwurf vorgebracht.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine grundlegenden Änderungen des Entwurfs. Es wurde die Farbgebung der Grünfläche angepasst und das Symbol der Zweckbestimmung „Parkanlage“ der Grünfläche ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung ergänzt bzw. redaktionell berichtigt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen und redaktionellen Änderungen nicht berührt sind, ist keine erneute Beteiligung erforderlich und das Verfahren kann abgeschlossen werden.

8.5 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

In der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, erforderlich wurden, wurde der Feststellungsbeschluss in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Altersgerechtes Wohnen Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf (Stand 02.03.2022) gefasst. Die Begründung und der Umweltbericht (Stand 02.03.2022) wurden gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung einzureichen und nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen.

(wird nach der Beschlussfassung ergänzt)

9 Wesentliche Auswirkungen

9.1 Auswirkungen auf den Verkehr und das Ortsbild

Da die Kapazität der Seniorenwohnanlage und Pflegeheim gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird, werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr erwartet.

Auch sind keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten, da die geplante Bebauung im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplans auf ein Geschoß begrenzt ist und die Bauflächen zum Landschaftsraum eingegrünt werden.

9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht, Teil II der Begründung)

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz wurden im parallel erstellten Bebauungsplan und dem dazugehörigen im Durchführungsvertrag gesichert.

9.3 Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und soziale Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

In diesem Sinne wurden hinsichtlich des Verkehrslärms, Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohngebäude durch den Schienenverkehr in der Nacht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) getroffen.

Die vorliegende Planung gewährleistet, dass, im Zuge der Anpassung der Ausstattung des Alten- und Pflegeheims an die Strukturqualitätsverordnung des Landes Brandenburg, die öffentliche Daseinsvorsorge im sozialen Bereich für den Ort Pillgram erhalten bleibt bzw. die derzeitige Anzahl von notwendigen Betreuungs- und Pflegeplätze bestehen bleibt.

9.4 Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen der Gemeinde

Kostenbelastungen sind durch die vorliegende Planung nicht gegeben, da die Planungs- und sonstigen Kosten vollständig durch den Vorhabenträger getragen werden.

10 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

11 Anlagen

1. Abwägungstabelle zum Abwägungsbeschluss Nr.